



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

**Ufficio Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 181/2024**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Irene Minutella (cod. fisc.: MNT RNI 87C58 G273O) con studio in Palermo, viale F.sco Scaduto n. 2/d e Castelbuono via Papa Giovanni XXIII n. 29, E-mail: iminutella@tortoricilex.it / Pec: minutella@pec.tortoricilex.it – Cell. 3289435098 professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza del 23.10.2025 nel procedimento esecutivo n. 181/2024 R.G.Es. immobiliari a norma degli art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **23.02.2026 alle ore 10:30** in via telematica tramite la piattaforma www.garevirtuali.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbuono (PA)** - Contrada Portella San Sebastiano snc, piano T, superficie mq 73,77, ad una elevazione fuori terra di vecchia fattura in pessime condizioni di conservazione, su fondo intercluso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 430, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica

dal Comune di Castelbuono, la destinazione a villino del fabbricato è conforme alla zona urbanistica.

- **Bene N° 2 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 2.950,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 478, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Castelbuono, zona destinata a edilizia stagionale e turistica ricettiva.

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 750,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 213, Qualità Seminativo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Castelbuono, zona destinata a edilizia stagionale e turistica ricettiva.

- **Bene N° 4 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 508,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 23, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Castelbuono, zona destinata a edilizia stagionale e turistica ricettiva.

- **Bene N° 5 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 933,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 216, Qualità Colture speciali ad alcune parti d'Italia.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Castelbuono, zona destinata a edilizia stagionale e turistica ricettiva.

- **Bene N° 6 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 153,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 264, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Castelbuono, zona destinata a edilizia stagionale e turistica ricettiva.

- **Bene N° 7 - Terreno edificabile** ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Portella San Sebastiano snc, superficie 326,00 mq.

Terreno edificabile, fondo intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 265, Qualità Colture speciali ad alcune parti d'Italia.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera "COLLABENTE".

Disponibilità dei beni che compongono il lotto: Liberi

Si precisa che ad oggi non risulta trascritta presso la Conservatoria di Palermo alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità in morte della sig.ra C. A. S. peraltro ampiamente anteriore al ventennio e pertanto non pregiudizievole all'esecuzione.

Prezzo base d'asta: €. 27.925,50

Offerta minima: €. 20.944,12

Offerta in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00.

LUOGO DELLA VENDITA

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite il portale www.garevirtuali.it.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Il Bene è meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto Geom. Agnello Sandro,

nominato dal Giudice dell'esecuzione, depositata in data 19.09.2025 reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.ite sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VISITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il delegato, Avv. Irene Minutella, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Gli eventuali interessanti all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista delegato E-Mail: iminutella@tortoricilex.it / Pec: minutella@pec.tortoricilex.it – contatto di numero telefonico 328 9435087.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate esclusivamente tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata del lotto unico posto in vendita.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000.

Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo, tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema

genererà dopo aver selezionato l'opzione: “Pagherò il bollo in autonomia e lo alleggerò all'email unitamente all'offerta”.

Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio “Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati” presente sul sito <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link: (Portale Servizi Telematici. Pagamenti pagoPA (giustizia.it)).

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno lavorativo prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.it (allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta).

Il file offerta da allegare è del tipo “offerta_xxxxxxxxxxx.zip.p7m” scaricato al termine della procedura dopo aver eseguito le operazioni di recupero dell'offerta o dall'url ricevuto per email), e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche potranno essere depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacer.it

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Trattandosi di offerte telematiche **il versamento della cauzione, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, intestato a “E.I. n 181/2024 Tribunale di Termini Imerese” il cui **IBAN è il seguente: IT06J0200843641000107285780**, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 181/2024 – Lotto unico.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico

deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, legittima il sottoscritto delegato a trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al “saldo prezzo”.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà – nella misura presuntivamente determinata del 20 % del complessivo prezzo di aggiudicazione – salvo conguaglio e diversa quantificazione, **entro il termine massimo previsto per il versamento del saldo prezzo di 120 giorni**, ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co.4 D.Lgs. citato).

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dello

aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta.

Nel caso di ammissione al pagamento rateale (solo qualora ricorrono giustificati motivi e per un periodo non superiore a 12 mesi dall'aggiudicazione) la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.

Il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato, unito alla cauzione confiscata.

ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Edicom:

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00. Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termini Imerese, lì 10.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Irene Minutella