

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E.118/2022 con ulteriore ribasso del 25%

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato, *Avv. Gabriella Lattuca*, con studio in Termini Imerese (PA), Corso Umberto e Margherita N°115, tel. 091/8145850, indirizzo e-mail *studiolegalelattuca@gmail.com*

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.Es. del Tribunale di Termini Imerese del giorno 27 settembre 2023, comunicata il 29 settembre 2023;
- visto il verbale di asta deserta del 6.02.2024, ore 15,00;
- visto il verbale di asta deserta del 4.06.2024, ore 15,00;
- visto il verbale di asta deserta del 15.10.2024, ore 15,00;
- visto il verbale di asta deserta del 5.02.2025, ore 15,00;
- visto il verbale di asta deserta del 28.05.2025, ore 12,00;
- vista la relazione di rimessione atti al G.e. per il prosieguo ed il successivo provvedimento del 5.06.2025;
- visto il verbale di asta deserta del 7.10.2025, ore 12,00;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile

LOTTO UNICO

Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T

1) Villino a piano terra con circostante terreno pertinenziale, edificato in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Detta pratica di sanatoria è di fatto sospesa per incompletezza, limitata ma non trascurabile, della documentazione tecnica a corredo prevista dalla legge; **2) Locale magazzino o deposito/cantina di mq 30 circa sottostante l'immobile di cui al punto precedente e compreso nella stessa sanatoria L. 47/85.** Caratteristiche urbanistiche

dell'area: Zona a densità intermedia di popolazione; Regione agraria: COLLINE DELL'ELEUTERIO. Trattasi di villetta isolata in condizioni di temporanea precarietà, in contrada Greco, via degli Orti 73/H, in aperta campagna, lontana dal centro abitato. La zona è abitata stabilmente da numerosi nuclei familiari in villette isolate; è servita da collegamenti bus, acqua e corrente elettrica e servizio postale. La villetta in oggetto è raggiungibile con strada comunale asfaltata in condizioni di mediocre manutenzione; l'ultimo tratto della strada è costituito da una stradella privata in terra battuta ad unica corsia in condizioni manutentive scadenti. Si accede alla villetta tramite un cancello carrabile in ferro a due ante che immette in una ampia corte esclusiva recintata da muri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 655, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 655, Sub. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2023 rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 20/02/2023 così recita: "[...] la particella 655 del foglio di mappa n.10, di questo territorio comunale, ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9); Si precisa che sulla particella 655 del foglio di mappa n.10, insiste un fabbricato per il quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 17/09/1986, prot. n. 13492, inoltre, fa parte della superficie fondiaria asservita al suddetto fabbricato, ai sensi dell'art. 100 del R.E.C.(*), la particella 1093 del foglio di mappa n. 10 (non oggetto di richiesta), sulla quale non potrà essere esercitato alcun ulteriore potere edificatorio; La suddetta particella 655 del foglio di mappa n.10 ricade, altresì, in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267; NOTA 1: Si precisa che la particella 655 del foglio di mappa n.10, ricade in minima parte in: - rif. 038-6MI- 065 - "P4" – "Molto Elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; Tali prescrizioni sono riportate nel Progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico per gli aspetti geomorfologici del Comune di Misilmeri adottato con DSG n. 68 del 25.03.2022; Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. Nota 2. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2). Nota 3. Si allegano al presente certificato, redatti in carta legale, per farne parte integrante e sostanziale, lo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n. 10 in scala 1/2.000, stralcio di tavola di P.R.G., in scala ridotta e lo stralcio di tavola del P.A.I. in scala ridotta.- Nota 4. Si precisa, inoltre, che dal 2006 ad oggi non è cambiata la destinazione d'uso della suddetta area, in quanto il PRG non ha subito varianti. Si precisa che tutti gli elaborati sono visionabili sul sito del Comune di Misilmeri: www.comune.misilmeri.pa.it alle pagine del Piano Regolatore Generale." (*). Nota del CTU redattore: L'art. 100 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Misilmeri così recita: "Superficie fondiaria di pertinenza 1. Ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso consegue ai Permessi di Costruire che saranno rilasciate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento 2. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del presente Regolamento, la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. 3. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costruzione della pertinenza urbanistica non incidono su quest'ultima."

Data della vendita: 4 Febbraio 2026, ore 12:00

Prezzo base: € 19.798,80 Offerta minima: € 14.849,10 Rilancio minimo: € 1.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Salvatore Andrea Massaro reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e 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 bene

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Gabriella Lattuca 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>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8145850 339/3587368.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno 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@giustiziacert.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.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT33E0200843641000106678878 ei. n.118/2022 Trib. Termini Imerese**.

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

Trattandosi di procedimento nel quale viene fatto valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione direttamente in favore del creditore fondiario il saldo complessivo nella misura del 80% (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso), mentre il restante 20% (dedotto l'importo della cauzione) dovrà essere versato – nel termine massimo di gg. 120 – sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'offerente è altresì tenuto al versamento – nel medesimo termine massimo di 120 gg. – degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato.

Assistenza

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

Per Aste Giudiziarie In Linea:

call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Termini Imerese, lì 13 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Gabriella Lattuca