

Avv. Roberto De Antonellis



Via Garibaldi, 63 – 90018 Termini Imerese
deantonellis@pec.it
deantonellis@gmail.com

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2024



AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto De Antonellis, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Garibaldi 63, indirizzo mail: deantonellis@gmail.com, pec: deantonellis@pec.it, cell: 348 5489575, tel/fax: 091/8112455:

- vista la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato del 26.09.2024, notificata in data 04.10.2024;
 - visto l'art. 591 bis c.p.c.,
 - vista la prima vendita del 03.02.2025 andata deserta per mancanza di offerte;
 - vista la seconda vendita del 04/06/2025 andata deserta per mancanza di offerte;
 - vista la terza vendita del 14/10/2025 andata deserta per mancanza di offerte;
 - vista la necessità di procedere alla quarta vendita con prezzo base ridotto del 25% rispetto a quello precedente;
- ritenuto che, pur riducendosi il prezzo base a poco meno di € 15.000, si ritiene di dover procedere ad altra vendita in quanto l'immobile oggetto di pignoramento partiva da una valutazione iniziale molto bassa e l'eventuale prezzo di aggiudicazione della quarta asta consentirebbe di coprire le spese della procedura, ivi comprese quelle del perito estimatore, così come disposto nella delega di vendita;

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile sito in Belmonte Mezzagno (PA) alla via Zia Betta piano terra e piano primo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 9 particella 1098, categoria A/4, 78 mq circa, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una palazzina indipendente dislocata su piano terra e primo, con una piccola corte antistante dalla quale trae accesso. La palazzina si trova in pieno centro urbano del comune di Belmonte Mezzagno, tra diverse strade di modeste dimensioni a senso unico di marcia. L'accesso avviene materialmente attraverso una

scaletta in cemento con basola terminale che immette alla corte e agli ingressi del fabbricato.
Attualmente l'immobile è adibito ad uso ufficio.



Data della vendita: 23/03/2026

ore 15:00

Prezzo base € 14.545,00

Offerta minima € 10.908,00

Rilancio Minimo € 1.000,00

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Silvio Termini, reperibile sui siti pvp.giustizia.it, astegiudiziarie.it, immobiliare.it, asteannunci.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 beni.

In relazione alla situazione urbanistica, si precisa:

L'immobile ha subito nel tempo una diversa distribuzione degli spazi interna priva di autorizzazione così come non è stata aggiornata la planimetria catastale. Inoltre l'immobile è registrato in catasto con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) mentre allo stato è adibito ad ufficio, sede di un'agenzia assicurativa. Sono pertanto da sanare le piccole opere interne ed il cambio di destinazione d'uso con una spesa quantificata dall'esperto in € 3.000,00. Dalla valutazione finale dell'immobile è stata pertanto decurtata la somma necessaria alla regolarizzazione dello stesso.

Condizioni della vendita

La vendita non è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Roberto De Antonellis è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico: 091 8112455 nei giorni di Lun. Merc. e Ven. dalle ore 17 alle ore 19.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno precedente alla celebrazione dell'asta.

Le **offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.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@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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione

Per le **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, il cui IBAN è il seguente: IT 86 Y 02008 43641 000107115088.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure"**, allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- +39 0586 20141 – fax +39 0586 201431
- e-mail: venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it

Termini Imerese, lì 24/11/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto De Antonellis

