

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 127/2025

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Prima vendita

Il delegato, Avv. Angelo Saglimbene con studio in Misilmeri, C.so Vittorio Emanuele n. 192, tel. 091/8734095, indirizzo e-mail [avvocato.saglimbene@libero.it](mailto:avvocato.saglimbene@libero.it)

pec: [angelo.saglimbene@cert.avvocatitermini.it](mailto:angelo.saglimbene@cert.avvocatitermini.it)

- Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese del 11/05/2026 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la relazione ipo - catastale redatta dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini del 28/08/2025;
- Considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul credito Fondiario;
- **vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;**
- **vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura" e che, in caso di esito infruttuoso della prima vendita telematica, si fissi una seconda vendita al medesimo prezzo, sempre in modalità "sincrona pura";**
- Vista le direttive dei Giudici del Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, contenute nella circolare del 18/01/2021;
- Viste le disposizioni generali, in materia di vendita immobiliare sincrona pura, dettate dal Tribunale di Termini Imerese, che allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

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

della vendita con modalità "sincrona pura" senza incanto dei seguenti beni immobili siti in Misilmeri (PA):

**LOTTO UNICO**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Villetta sita nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145**

I beni oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145, censiti al N.C.E.U.: Foglio 22, particella 1056, subalterno 3, Categoria C/2, Piano S1 (seminterrato) Foglio 22, particella 1056, subalterno 2, Categoria A/7, Piano terra e primo. I subalterni fanno parte della stessa unità immobiliare; si tratta di una villetta composta da: due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), un piano seminterrato accatastato come magazzino (categoria C/2). L'immobile è circondato da un vialetto e da un giardino. Dal sopralluogo effettuato emerge che lo stato dei luoghi non è conforme alle destinazioni d'uso e alla configurazione autorizzata. Il piano terra mantiene la destinazione d'uso residenziale, conforme a quanto previsto in Sanatoria, presenta uno stato di conservazione normale; dal soggiorno e dall'ingresso esterno si accede al vano scala che collega tutti i livelli dell'edificio, la scala è



rifinita in marmo rosa con ringhiera in ferro battuto. Il piano primo è mantenuto allo stato grezzo e viene utilizzato come locale di deposito/riposto; si rilevano difformità consistenti nell'apertura di due finestre non indicate né autorizzate negli elaborati della C.E. in Sanatoria né riportate nella planimetria catastale, gli infissi sono in alluminio con doppio vetrocamera e persiane in alluminio, è presente un'ulteriore finestra non autorizzata nel vano scala comune.

Il piano seminterrato, originariamente autorizzato come magazzino/cantina, è stato trasformato in unità abitativa autonoma, con accesso sia dal vano scala comune sia dal portico esterno, le opere che hanno portato ad una diversa destinazione d'uso non sono state oggetto di autorizzazione. Il seminterrato si compone di: ambiente cucina; bagno; tre camere, di cui una separata unicamente tramite tenda e priva di tramezzatura e porta. Tali opere costituiscono un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, comportando difformità edilizia e urbanistica rilevante. L'immobile, in generale presenta uno stato di conservazione normale, a livello strutturale, non sono state rilevate lesioni o cedimenti, i prospetti sono intonacati, tuttavia, l'intonaco è datato e disomogeneo.

Il piano terra ha uno stato di conservazione normale, il piano primo è allo stato grezzo ed il magazzino è in condizioni mediocri ma sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente; occorre riportare il piano magazzino a tale uso (in quanto è stato arbitrariamente trasformato in abitazione), regolarizzare le aperture al piano primo e rimuovere la tettoia a copertura delle auto e per la dismissione del locale di pertinenza verandato non autorizzato. Per il ripristino del livello seminterrato in magazzino, sarà necessario procedere con la demolizione delle opere eseguite in assenza di autorizzazione e che hanno portato ad un'altra destinazione d'uso non ammissibile. Il costo per ripristinare lo stato dei luoghi è stato tenuto in conto ai fini della valutazione finale.

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

Stato dell'immobile: Occupato.

**Prezzo base:** € 263.795,10 - **Offerta minima:** € 197.846,35 **Rilancio minimo** 5.300,00

**Data della vendita: 16 settembre 2026 ore 12:00**

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità "sincrona pura" tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), PDG di iscrizione n. 1 del 01/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. B) DM 32/2015; Si invitano le parti costituite, i creditori e gli offerenti, tranne i debitori, a partecipare alla vendita telematicamente, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto descritti nella relazione tecnica del consulente tecnico Arch. Roberta Vitale, nominato dal Tribunale, del 22/12/2025, reperibile su siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.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. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella relazione dell'Arch. Roberta Vitale, e depositata agli atti del fascicolo, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di difformità, eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo, gravanti sul bene.

I costi necessari per la regolarizzazione, nonché le spese e le competenze tecniche, sono stati calcolati dall'Esperto stimatore, che ne ha tenuto conto, ai fini della determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente esecuzione.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e delle dichiarazioni di conformità degli altri impianti.

Per ogni ulteriore informazione e dato tecnico si rimanda interamente alla perizia estimativa.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè, per tali motivi, potrà essere revocata.

### Visita dell'immobile

Il Delegato 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 347/1185390.

### 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](mailto: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](mailto: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

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: **IT 32V02008 43641 000107365134**

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

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta.

Trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre la restante parte del 20 % sarà versato sul conto corrente della procedura.



Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono versate nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito della eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta.

### Assistenza

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

Per Astetelematiche:

Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

C. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Misilmeri, 25/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo Saglimbene