

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

Ufficio Esecuzioni immobiliari
nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 159/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
(Terza vendita)

La sottoscritta Avv. Liliana Puleo, con studio in Bagheria (PA) nella Via Luigi Pirandello n. 26, (con il seguente recapito telefonico 339. 6676306 - indirizzo e.mail: puleoliliana@yahoo.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo alla procedura di espropriazione immobiliare avente nr. 159/2024 R.G. ES. pendente presso il Tribunale di Termini Imerese

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna del giorno 06.03.2025;
- visti i verbali delle due vendite espletate e dichiarate deserte;
- ritenuto necessario fissare altra asta con la riduzione del prezzo base nella misura del 25% rispetto a quello precedente;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno 29.05.2026 h. 10.00 si terrà la vendita senza incanto - con modalità sincrona pura - del seguente bene

LOTTO UNICO:

Fabbricato residenziale ubicato a Misilmeri (PA) - via Felice Cavallotti n. 2, piano T-1-2-3 identificato al Catasto Fabbricati, Fg. MU, Part. 2872, Categoria A4, Cl.3, Cons. 4,5 vani, Superficie 80,52 mq, Rendita € 120,85.

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

Stato dell'occupazione: L'immobile è occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

Valore di stima del bene: € 36.314,62

Prezzo base del terzo esperimento di vendita: € 23.150,57

Offerta minima efficace: € 17.362,93

Rilancio minimo: € 2.000,00

Descrizione dell'immobile posto in vendita

Si tratta di una unità residenziale da cielo a terra composta da tre livelli fuori terra oltre sottotetto, con accesso diretto dalla pubblica via attraverso area antistante ad uso privato.

L'immobile oggetto di perizia è una unità tipica con tre muri ciechi e una su strada, è accessibile

da una strada pedonale. L'area antistante l'unità è stata resa ad uso privato con la realizzazione di muri bassi e di un cancelletto ed in parte occupata dal volume di una nicchia in cui è stato installato un forno accessibile dall'interno. L'unità residenziale è composta al piano terra da una cucina, un disimpegno, un bagno e da una scala elicoidale che da accesso ai livelli soprastanti, presenta un'altezza utile interna misurata sottotrave di 3,30 m. Il piano primo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è composto da due camere di cui una senza aperture, la camera di dimensioni maggiori si apre su un balcone. Il piano secondo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è composto da un bagno, una camera con balcone. Il soffitto del disimpegno fra bagno e camera presenta una botola apribile attrezzata con una scala a forbice metallica retrattile che da accesso al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano in cui è alloggiata una cisterna d'acqua di circa 1000 litri e una terrazza prospiciente la via di accesso. L'altezza utile interna del sottotetto è nel punto più alto 2,30 m mentre nel punto più basso di 1,80 m.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Misilmeri e sulla base di quanto riscontrato sui luoghi al momento del sopralluogo, il CTU ha rilevato diverse difformità che non risultano essere oggetto di alcuna pratica edilizia presentata o di condono edilizio.

Esse consistono in una diversa distribuzione interna: la posizione e la tipologia della scala hanno cambiato configurazione, il bagno al piano terra e al piano secondo ha cambiato posizione; ampliamento: lo spazio pubblico antistante la casa è stato reso ad uso privato con la realizzazione di muri bassi e cancelletto, ed è stato in parte occupato dalla volumetria di una nicchia ricavata nellacucina per l'alloggiamento di un forno; è stato realizzato un livello sottotetto composto da un vano tecnico e una terrazza.

Per quanto riguarda le opere realizzate con la finalità di acquisire l'uso privato del suolo pubblico antistante l'abitazione, esse risultano non sanabili ed andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda le altre difformità rilevate esse posso essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

L'immobile non risulta agibile.

Il CTU ha riferito che non sussiste corrispondenza catastale.

Il lotto unico di cui al presente avviso viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove e se legalmente esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alla normativa concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto *ex art.* 568 c.p.c. Architetto Ustica Giada del 03.02.2025 reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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 beni.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) del Gruppo Edicom S.R.L., sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, tramite la

piattaforma www.garavirtuale.it.

Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20, commi 1 e 2, D.M. 32/2015.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Liliana Puleo è stato nominato altresì Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; alla stessa 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 339. 6676306 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16.30 alle ore 19.00.

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 a quello di celebrazione dell'asta.

Le suddette 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 offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità in epigrafe indicate. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" stabilite dal Tribunale ed 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 (con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 159/24) il cui IBAN è il seguente: IT05Z0200843641000107278026

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni

dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

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

Assistenza

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

Bagheria, lì 10.02.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Liliana Puleo
(firmato digitalmente)