



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n°201/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il professionista delegato, Dott. Fabio Marcellino, con studio in Termini Imerese, Via Trieste n.15, tel. 091811362, indirizzo e-mail fabiomarcellino@libero.it, pec fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it;

- vista l'**ordinanza di vendita** del GE, Dott. ssa Giovanna Debernardi, del giorno 16 giugno 2025;
- vista la relazione, agli atti, del Notaio, Dott. Nicolò Tiecco;
- constatato che la vendita è soggetta alla normativa del credito fondiario;
- visti gli esiti infruttuosi dell'esperimento di vendita celebratosi il 9 ottobre 2025;
- ritenuto necessario fissare una nuova data per la vendita del compendio pignorato, a prezzo ribassato del 15%, rispetto al prezzo base dell'ultima vendita;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

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

della vendita senza incanto con modalità sincrona pura, della piena proprietà per la quota di 1/1, dei seguenti beni immobili, siti in Misilmeri, Contrada Montagna Grande, Via P12 n°29,

LOTTO UNICO:

- villetta isolata distribuita su tre livelli fuori terra, oltre terreno pertinenziale, meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri al Foglio 8, particella 472, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 120 mq, oltre le aree scoperte, costituita, al piano terra, da veranda esterna, zona giorno della residenza, composta da un ampio soggiorno dotato di camino e collegato direttamente alla cucina, ad un locale lavanderia sottoscala (dotato di pozzetto e lavatrice) e ad un bagno di servizio (dotato dei servizi essenziali e da una doccia). Dal soggiorno parte la scala di collegamento con il piano primo, in cui si sviluppa, grazie ad un ampio connettivo di distribuzione, la zona notte della

residenza composta da due camere da letto (dotate di balcone) e un ampio bagno (dotato dei servizi essenziali e da una vasca da bagno idromassaggio angolare). Dal primo piano, attraverso una scala a chiocciola autoportante in ferro, è possibile raggiungere il secondo piano dell'edificio che consiste in un corpo tecnico (sottotetto) con altezze non sufficienti per potere considerare tale livello come residenziale.

- Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Misilmeri al Foglio 8, particella 475, qualità pascolo, reddito dominicale Euro 0,61, reddito agricolo Euro 0,13, superficie mq 620, classe 1.

Data della vendita: 21 gennaio 2026, ore 10,00 e ss.

Prezzo base: Euro 123.061,35.

Offerta minima: Euro 92.296,33

Rilancio minimo: Euro 3.000,00.

Stato di occupazione: occupato

Luogo della vendita

La vendita si terrà esclusivamente in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it,

Descrizione dei beni posti in vendita

I due immobili di cui sopra, vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti. Esso viene meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Antonino Manzella, reperibile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, anche sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; Alla stessa relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ai sensi degli art. 40 e 46 della Legge 47/85, il CTU, Ing. Antonino Manzella, come riferisce nella relazione di consulenza tecnica agli atti, fa presente che, il fabbricato, non risulta regolare per la Legge 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dall'analisi della pratica edilizia risulta che il fabbricato è stato realizzato tra il 30/01/1977 e il 01/10/1983 senza alcun atto autorizzatorio. Il precedente proprietario presentava in data 01/04/1986 istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, corredando l'istanza con gli elaborati grafici dello stato di fatto, la relazione tecnica e il certificato di idoneità statica e ottenendo dagli organi preposti il nulla osta della forestale per il vincolo idrogeologico e l'autorizzazione allo scarico. L'iter veniva

completato con l'ottenimento dal precedente proprietario della Concessione Edilizia in Sanatoria n°117 del 19/11/2007 ai sensi della Legge 47/85. Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse intestate al precedente proprietario o ai soggetti eseguiti, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Misilmeri relativi alla concessione Edilizia in Sanatoria n°117 del 19/11/2007 (Pratica Edilizia n°526 L.47/85), rappresentano la situazione assentita al comune. È stata inoltre riscontrata l'assenza del Certificato di Agibilità/Abitabilità e dell'A.P.E. Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico. In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafico/tecnici e dei documenti reperiti presso l'U.T.C. del Comune di Misilmeri, il CTU ha desunto che lo stato dei luoghi del compendio pignorato non è conforme alla situazione assentita al Comune e rappresentata negli elaborati e documenti reperiti.

Le difformità rilevate dal CTU sono:

Al piano terra:

- A) una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un vano porta a due ante scorrevoli (anziché ad anta singola) tra il soggiorno e la cucina.
- B) Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (nella lavanderia) e alla presenza di una finestra (anziché due) nel soggiorno,
- C) Realizzazione di un nuovo volume nel fianco sud del fabbricato che allo stato attuale ospita il bagno del piano terra,
- D) Si segnala un cambio di destinazione della camera da letto del piano terra (come da rilievo assentito) che allo stato attuale è la cucina

Al piano primo:

- A) Una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un bagno più ampio rispetto a quello assentito,
- B) Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento),
- C) La presenza di una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore (sottotetto tecnico),

Al piano sottotetto:

- A) La demolizione di una porzione di solaio per rendere accessibile il sottotetto tecnico,
- B) Difformità nelle altezze,

All'esterno:

- A) La realizzazione di una cisterna in cls realizzata a ridosso dei confini che in seguito è stato adattata a magazzino,
- B) Si segnala inoltre la presenza nel piazzale adibito a parcheggio di pilastri in cls, probabilmente realizzati in previsione di realizzare una tettoia/porticato/pergolato.

Tutti gli interventi sopra descritti, sono stati realizzati in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato o in assenza di titoli edilizi. Le difformità non sanabili, a detta del CTU, sono: Realizzazione di un nuovo volume nel fianco sud del fabbricato che allo stato attuale ospita il bagno del piano terra, e, la realizzazione di una cisterna in cls realizzata a ridosso dei confini che in seguito è stato adattata a magazzino.

Sempre il CTU, ritiene, sanabili, tutte le altre difformità presentando agli uffici preposti del Comune di Misilmeri una S.C.I.A. in sanatoria per comunicare l'inizio dei lavori di demolizione e, rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili e per regolarizzare, la diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e del piano primo, la difformità dei prospetti nord e sud, la realizzazione del forno nel solaio del sottotetto tecnico e l'installazione della scala a chiocciola autoportante, la difformità delle altezze del corpo tecnico (sottotetto), che nonostante l'aumento delle altezze, non può generare superficie residenziale in quanto al di sotto dell'altezza minima utile. Dopo la demolizione e la rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili, sarà poi necessario presentare la variazione della planimetria catastale, redigere l'A.P.E. e presentare la S.C.I.A.

Dal punto di vista catastale, il CTU, ha riscontrato che, non sussiste corrispondenza catastale tra il titolare reale ed il titolare catastale, a causa della presenza tra i titolari catastali del Comune di Misilmeri in qualità di concedente, mentre i titolari attuali eseguiti risultano titolari del diritto di livello. Per la rettifica al catasto dei soggetti intestatari reali è necessario provvedere ad inoltrare una istanza di affrancazione al Comune di Misilmeri, intestatario della particella su cui gravano i livelli dei soggetti eseguiti.

Il CTU ha quantificato i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, e, nella medesima misura, ha decurtato il prezzo a base d'asta della presente.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni

Si porta inoltre a conoscenza che, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63 convertito in L.90/2013, l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, ragion per cui, l'eventuale aggiudicatario, dovrà accollarsi l'onere della dotazione del documento medesimo, ove necessario

Visita dell'immobile

Il Delegato Dott. Fabio Marcellino 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 0918113621.

Si precisa che, per ragioni strettamente organizzative, le visite sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto esclusivamente telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. (20 gennaio 2026).

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.termiimerese@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: IT 52 Y 02008 43641 000107304656, intestato "E.I. N 201/2024 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE", acceso presso Unicredit spa.

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 tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it

chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Termini Imerese, 10 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Fabio Marcellino