



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 9/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Irene Minutella (cod. fisc.: MNT RNI 87C58 G2730) con studio in Palermo, viale F.sco Scaduto n. 2/d e Castelbuono via Papa Giovanni XXIII n. 29, E-mail: iminutella@tortoricilex.it / Pec: minutella@pec.tortoricilex.it – Cell. 3289435098 professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza del 11.12.2025 nel procedimento esecutivo n. 9/2025 R.G.Es. immobiliari a norma degli art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **15 Settembre 2026 ore 10:00** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO:

• **Bene – Appartamento in Villa** individuato in catasto fabbricati di Misilmeri al foglio 7 p.lla 854 sub 5 Categoria A3, mq 142,87.

Esso è posto al piano secondo sotto strada di un edificio con un piano f.t. e due piani seminterrati.

L'accesso alla proprietà avviene attraversando un cancello carrabile in ferro e mediante stradella comune in battuto di cemento.

Uno spiazzo esterno ed una piccola area interna, entrambi in comune con le altre uu.ii., vengono utilizzati come posti auto.

Analogamente, in comune sono una piscina con circostante solarium, il lastrico solare posto a primo piano e la porzione di terreno in forte pendenza verso sud-est, condotto in parte ad uliveto ed in parte con alberi da frutto (fico, agrumi etc.), ma per lo più vede la presenza di vegetazione della macchia mediterranea.

L'immobile è costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere, due bagni e un ripostiglio.

Tra gli spazi esterni troviamo due terrazzi sui fronti sud-est e nord-est.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile; le porte interne sono in legno; la pavimentazione è in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, con vetro singolo e protezione esterna mediante grate di ferro verniciato; il portoncino d'ingresso è in ferro e legno; il rivestimento di cucina e bagni è in ceramica e i sanitari sono in porcellana.

L'appartamento è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica e conferisce i reflui in fossa settica.

Il sistema di riscaldamento a radiatori è in disuso.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico.

L'impianto elettrico è sotto traccia e privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario.

Gli ambienti principali sono ben aeroilluminati avendo affaccio diretto verso l'esterno tramite finestra o portafinestra.

I bagni usufruiscono di aerazione forzata mediante aspiratore a parete verso il retrostante vano contro terra.

L'immobile è ben distribuito e con buona fruibilità, ma si presenta in mediocre stato di conservazione, con ammaloramento diffuso dei ferri d'armatura delle strutture orizzontali e verticali, sia principali che secondarie, e un distacco di intonaco già avvenuto nel soffitto della camera 4 e verosimilmente in zone attualmente controsoffittate.

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

In conclusione, si può dire che si presenta in condizioni precarie.

Per i ripristini si stima una spesa di circa 25.000,00 euro (per i dettagli si rimanda alla perizia).

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

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera "MEDIocre".

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base d'asta: €. 65.875,00

Offerta minima: €. 49.406,25

Offerta in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00.

LUOGO DELLA VENDITA

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite il portale www.garavirtuale.it.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Il Bene è meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto Arch. Agostino Bonanno, nominato dal Giudice dell'esecuzione, depositata in data 06.05.2025 reperibile sui 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.

VISITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il delegato, Avv. Irene Minutella, 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>, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista delegato E-Mail: iminutella@tortoricilex.it / Pec: minutella@pec.tortoricilex.it – contatto di numero telefonico 328 9435087.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate esclusivamente tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale "Offerta Telematica", a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata del lotto unico posto in vendita.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000.

Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo, tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema genererà dopo aver selezionato l'opzione: "Pagherò il bollo in autonomia e lo allegherò all'email unitamente all'offerta".

Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" presente sul sito <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link: (Portale Servizi Telematici. Pagamenti pagoPA (giustizia.it)).

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno lavorativo prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta).

Il file offerta da allegare è del tipo "offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato al

termine della procedura dopo aver eseguito le operazioni di recupero dell'offerta o dall'url ricevuto per email), e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche potranno essere 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUSAZIONE

Trattandosi di 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 acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, intestato a "E.I. n 9/2025 Tribunale di Termini Imerese" il cui **IBAN è il seguente: IT74D0200843641000107319238**, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 9/2025 – Lotto unico**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, legittima il sottoscritto delegato a trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci

relative al “saldo prezzo”.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta, all’interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

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 e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà – nella misura presuntivamente determinata del 20 % del complessivo prezzo di aggiudicazione – salvo conguaglio e diversa quantificazione, entro il termine massimo previsto per il versamento del saldo prezzo di 120 giorni, ovvero entro altro termine inferiore indicato nell’offerta, dall’aggiudicazione a pena di decadenza dell’aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co.4 D.Lgs. citato).

L’importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall’esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall’ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

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

Nel caso di ammissione al pagamento rateale (solo qualora ricorrono giustificati motivi e per un periodo non superiore a 12 mesi dall’aggiudicazione) la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell’aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell’esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.

Il Giudice ordina altresì all’aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l’immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All’aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l’eventuale differenza di

prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato, unito alla cauzione confiscata.

ASSISTENZA

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

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termini Imerese, lì 27 Aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Irene Minutella