



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

N. 175/2024 R.G. ES.

II AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA PURA - FONDIARIO

Il Delegato, **Avv. Domenico Paolo Chiparo**, con studio in **Lercara Friddi (PA)**, nella **Via Delle Rose 4**, Cell. **320.7579378**, indirizzo e-mail: **domenico.chiparo22@gmail.com**, PEC: **domenicopaolo.chiparo@cert.avvocatitermini.it**;

- Vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare **n. 175/2024 R.G. Es.**, emessa dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data **29.05.2025**;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- Viste le direttive dei Giudici del Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, contenute nelle circolari del 3.06.2020 e del 18.01.2021;
- Viste le disposizioni generali, in materia di vendite immobiliari sincrone pure, dettate dal Tribunale di Termini Imerese, che, allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- ritenuto che occorre procedere ad una nuova vendita con la riduzione del 15% del prezzo base da ultimo fissato;

AVVISA

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

Della vendita **sincrona pura** senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

composto da **Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano**

1 L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a destra; esso è composto da un ampio soggiorno/pranzo, un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno, esposto a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 4, Categoria A7

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

Stato di possesso lotto 1: in ordine allo stato di possesso, si precisa che l'appartamento risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

DATA VENDITA LOTTO UNICO: 02 aprile 2026 alle ore 10.00

PREZZO BASE: € 123.266,28

OFFERTA MINIMA: € 92.449,71

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

LOTTO 2: Appartamento ubicato a Lercara Friddi (PA) - Viale E. Berlinguer, 19, piano 1

L'immobile oggetto di stima è un appartamento in villa sito al primo piano di un fabbricato bifamiliare ubicato in Viale Enrico Berlinguer, nel Comune di Lercara Friddi (PA). La zona è residenziale semicentrale, a prevalente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è dotata di accesso attraverso una corte comune alle due unità, adibita a cortile carrabile ad uso parcheggio privato. L'area in cui insiste l'immobile risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, ed è facilmente raggiungibile tramite la viabilità principale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, uffici comunali, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato, con edifici a bassa densità e buona qualità architettonica. All'appartamento si accede salendo la scala a sinistra; esso è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un soggiorno, un ripostiglio, quattro camere da letto, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina, esposti a Nord, si accede a un ampio balcone, mentre dalle camere da letto prospicienti il prospetto Sud si accede a un altro ampio balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 733, Sub. 5, Categoria A7.

Stato di possesso lotto 2: si precisa che l'appartamento risulta occupato dai debitori esecutati.

DATA VENDITA LOTTO UNICO: 02 aprile 2026 alle ore 10.00

PREZZO BASE: € 134.137,42

OFFERTA MINIMA: € 100.603,00

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura, tramite la piattaforma telematica della società Gruppo Edicom SPA, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 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.

Ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2, del D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

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

Sebbene per quanto non espressamente precisato si rinvii alla perizia estimativa, per completezza descrittiva.

Situazione urbanistica e catastale (per ulteriori dati e informazioni si rimanda interamente alla perizia estimativa)

Resti inteso, in ogni caso, che per ogni altra informazione si rimanda alla perizia di stima.

Con riguardo, invece, alla conformità catastale, si puntualizza che, come evidenziato dal CTU, i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Inoltre, secondo quanto chiarito dallo stesso Esperto, non sono state

riscontrate irregolarità nella planimetria catastale. Tanto è stato puntualizzato nella perizia di stima cui si rinvia, per ogni ulteriore precisazione.

Da un punto di vista edilizio, l'immobile non presenta delle difformità.

Il compendio immobiliare pignorato viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella relazione di stima depositata dall'Esperto stimatore, **Arch. Gianuario Claudio**, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potranno essere consultate dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.immobiliare.it**, **asteannunci.it** e sui portali collegati al sistema **aste.click**.

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

Visita dell'immobile

Il sottoscritto Delegato, **Avv. Domenico Paolo Chiparo**, è stato già nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dei beni 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 **320.7579378**.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Saranno comunque ritenute valide le offerte in cui la cauzione sia accreditata sul conto corrente della procedura di cui infra sino alle ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita.

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.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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "E.I. N 175/2024 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE", al seguente IBAN: **IT 74 R 02008 43641 000107328588 – Unicredit Termini Imerese**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 175/2024 con l'indicazione del lotto per cui si partecipa**", con l'indicazione di un nome di "**fantasia**", dovrà essere effettuato in modo

tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € **16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo [**http://pst.giustizia.it**](http://pst.giustizia.it), tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure", dettate dal Tribunale di Termini Imerese ed allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento

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 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi sarà disposta una nuova asta. Per tutto quanto non

espressamente indicato, si rimanda alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure", di seguito allegate.

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 14:30 alle ore 18:00** 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@edicomsrl.it**;

chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche **www.garavirtuale.it**;

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.

Lercara Friddi (PA), 18 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Paolo Chiparo