



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**N. 61/2024 R.G. ES.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

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. 61/2024 R.G. Es.**, emessa dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data **18.12.2024**;

- 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;

**AVVISA**

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

Della vendita **sincrona pura** senza incanto dei beni immobili siti nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Contrada Pistavecchia snc, e, nello specifico, dell'immobile

## LOTTO UNICO

composto dall'unità immobiliare in appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc. Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 194, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 112.329,00. Composto dall'unità immobiliare in cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. Risulta assente, in difformità al progetto, una parete di separazione con il box attiguo. L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 253, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.620,00

I beni costituenti il suddetto lotto sono di proprietà dell'esecutata che ne è titolare, per la quota di 1/1.

Il diritto reale dell'esecutata (1/1 piena proprietà) sul compendio immobiliare riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della stessa in forza di atto di compravendita.

**Stato di possesso lotto unico:** in ordine allo stato di possesso, si precisa che sia l'appartamento che la annessa cantina sono occupati da terzi senza titolo.

**Stato di conservazione lotto unico:** in ordine allo stato di conservazione, si precisa che in data 22.05.2025, a seguito di segnalazione del proprietario del villino in residence del piano terra, il sottoscritto delegato si recava presso l'immobile oggetto della presente vendita, col dott. Neglia, CTU dell'odierna procedura, al fine di verificare i danni patiti dal piano terra e

riferibili al piano superiore, riscontrando che trattasi di danni anteriori all'apertura della presente procedura di vendita, quindi, non opponibili all'odierna procedura. Detti danni venivano riscontrate con foto al fine di verificare i danni sussistenti nell'immobile al piano terra. Verificato che il danno è pari ad un migliaio di euro circa (**circa € mille/00,**) tali danni, indicati nella misura di circa € 1.000.00, saranno a carico del prossimo acquirente dell'immobile. Viene consentito a tutti i potenziali acquirenti di visionare i suddetti danni nelle riproduzioni fotostatiche che potranno essere richieste al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico **320.7579378**.

**DATA VENDITA LOTTO UNICO: 29 Ottobre 2025 - ore 10:00**

**PREZZO BASE: € 94.436,32**

**OFFERTA MINIMA: € 74.554,99**

**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](http://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.

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

#### **LOTTO UNICO**

Il lotto unico oggetto di vendita è costituito da appartamento ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc. Appartamento posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano primo di una serie di villette a schiera e dotato di giardinetto di pertinenza posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 194, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 112.329,00.** Cantina ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Pistavecchia snc Box posto all'interno di un complesso residenziale posizionato al piano seminterrato. **Risulta assente, in difformità al progetto, una parete di separazione con il box attiguo.** L'uso consentito è quello di magazzino stante che non risulta autorizzato l'accesso con automezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 632, Sub. 253, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 4.620,00.**

\*\*\*

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, **Ing. Salvatore Neglia**, 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](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)**, **[asteannunci.it](http://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 61/2024 Trib Termini Imerese Avv Domenico Paolo**

**Chiparo"**, al seguente IBAN: **IT 60 B 02008 43641 000107008946 – Unicredit Termini Imerese**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 61/2024 – LOTTO UNICO"**, 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>**, 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](http://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 sessanta 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), 16.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Paolo Chiparo