

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E.I. 183/2024

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

Il delegato, Avv. Giacomo RANERI, con studio in Termini Imerese, Via Belvedere P.pe di Piemonte, n°50, tel. 0918142483/3389904862, indirizzo e-mail: giacomo.raneri@cert.avvocatitermini.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi resa in data 18 giugno 2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i provvedimenti emessi dal Tribunale in data 23.05.2020, 26.05.2020, 03.06.2020 e 18.01.2021;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

**AVVISA**

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

che il giorno **05 novembre 2025 alle ore 16,00** e ss. in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) della società Edicom Finance S.p.a., si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

**LOTTO UNICO**

• **Bene N° 1** – Piena proprietà (1/1) di appartamento sito in Casteldaccia (PA) – Via Cicerone, n.16 (di fatto n. 24), piano 1.

Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da più piani, sito nel comune di Casteldaccia (PA), in Via Cicerone, n.16 (di fatto n.24), posto all'interno del centro abitato e ben servito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part.lla 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13, Categoria A4 – Classe 5, il tutto meglio descritto nella scheda sinottica allegata.

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

Presenta difformità sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio.

**Data della vendita: 05 novembre 2025 alle ore 16,00**

**Prezzo base d'asta: € 68.000,00 (euro sessantottomila/00)**

**Offerta minima:** Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad **€51.000,00**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) della società Edicom Finance S.p.a.

In presenza di giustificati motivi (ex art. 569 co.3 C.P.C. - ad es. prezzo base di rilevante entità) il Giudice dell'Esecuzione potrà concedere il pagamento rateizzato del prezzo purchè entro i 12 mesi dall'aggiudicazione. Si precisa infine che alla vendita possono partecipare tutti tranne i debitori.

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

Il lotto è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salvatore Vivirito reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati; 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 sul bene.

I vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

\*\*\*\*\*

Il predetto lotto viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e così come più specificatamente descritto nella sopra menzionata relazione dell'esperto Ing. Salvatore Vivirito, alla quale si fa espresso riferimento ed alla 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 esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per le eventuali opere abusive e/o difformi, descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salvatore Vivirito, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) della società Edicom Finance S.p.a.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Avv. Giacomo Raneri è stato nominato Custode Giudiziario dei lotti relativi all'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dei lotti facenti parte dell'immobile 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, contattandolo al numero telefonico 0918142483/ 3389904862

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente a quello della celebrazione dell'asta.**

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacerit.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 e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

### **Modalità di versamento della cauzione**

**Per le offerte telematiche**, il versamento della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT98Z0200843641000107282366.

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, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80%** in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20% sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento - nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero 60 giorni dall'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro 15 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato (unitamente alle coordinate bancarie dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i pagamenti). 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 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.

.....

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. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale".

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 la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) della società Edicom Finance S.p.a..

Termini Imerese, 17 luglio 2025

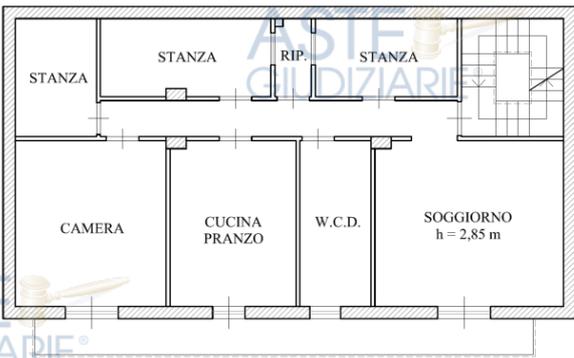
Il Professionista Delegato  
Avv. Giacomo Raneri

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SCHEMA SINOTTICA

SCHEMA RIASSUNTIVO - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

<b>Tipologia:</b>	Immobile di civile abitazione (appartamento 1°P.)
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Casteldaccia (Pa), Via Cicerone n. 24 
	Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.052340° Long. 13.528064°
<b>Diritto pignorato:</b>	Piena proprietà (1/1) in testa agli odierni debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni.
<b>Dati catastali:</b>	Fg. 2 - Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.
<b>Stato conservativo:</b>	Sufficienti - normali condizioni di conservazione e manutenzione
<b>Descrizione:</b>	Appartamento 1°P. (rilievo stato attuale dei luoghi) Sup. commerciale = 105,00 mq 
<b>Conf. Catastale:</b>	NO (sono state riscontrate alcune difformità da regolarizzare)
<b>Conf. Urbanistica</b>	NO (sono state riscontrate alcune difformità da regolarizzare)
<b>Occupazione:</b>	Allo stato attuale l'immobile costituisce la residenza di una delle due parti eseguita.
<b>Prezzo base d'asta:</b>	€ 68.000,00

Termini Imerese, li 16/05/2025

L'Esperto Stimatore / C.T.U.

  
 ISCRITTO  
 nel 2004  
 ALL'ALBO CONSULENTI  
 di PALERMO  
 N° 7189  
 Termini Imerese