

# AVVOCATO

# DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

#### Procedura esecutiva R.G.E.I. n. 135/2022

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese resa addì 23 maggio 2024, nonché nominato custode con provvedimento del 13 gennaio 2023 nella procedura suindicata; visto il provvedimento reso dal Giudice dell'esecuzione nel corso della udienza di comparizione del 23 maggio 2024 con cui ha indicato i prezzi da porre a base del presente avviso di vendita, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. e 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

#### della VENDITA SINCRONA PURA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, e precisamente:

**LOTTO 1** unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in Bagheria (Pa), Via Ruggero Settimo n. 17, piano terra, attualmente accorpata ad altra unità non oggetto di esecuzione, censita in C.F. di detto Comune al foglio 500, particella 3132 subalterno 3, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 69, superficie catastale totale mq. 79, rendita euro 1.514,51;

**LOTTO 2** unità immobiliare a destinazione abitativa, sita in Bagheria (Pa), Via Ruggero Settimo n. 11, piano secondo, censito in C.F. di detto Comune al foglio 500, particella 4979 subalterno 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4, rendita euro 206,58;

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

**LOTTO 3** appezzamenti di terreno siti in Bagheria (PA), contrada Raiata, di forma rettangolare con andamento scosceso, in parte intercluso, censiti in C.T. di detto Comune al foglio 22 particella 800 porzione AA qualità uliveto classe 2 superficie are 29,00 reddito dominicale 18,72 reddito agrario euro 12,73, porzione AB qualità seminativo classe 2 superficie are 01,81 reddito dominicale 1,03 reddito agrario 0,28, al foglio 22 particella 348 qualità uliveto classe 2 superficie are 10,00 reddito dominicale 6,46 reddito agrario 4,39, al foglio 22 particella 349 porzione AA qualità uliveto classe 2 superficie are 15,78 reddito dominicale 10,19 reddito agrario euro 6,93, porzione AB qualità seminativo arborato classe 2 superficie are 05,00 reddito dominicale 3,49 reddito agrario 0,90;

**LOTTO 5 quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà** di unità immobiliare sita in Bagheria (PA), Via Polizzi n. 31, piano terra, di fatto adibita a locale garage, identificata in C.F. di detto Comune al foglio 13 particella 180 subalterno 9 categoria A/4 classe 3 vani 2 superficie catastale totale mq. 44,00 rendita euro 75,40.

**Data della vendita: 12 dicembre 2024 ore 10:45 e ss.**

**Il prezzo base d'asta è sì stabilito:**

- per il **LOTTO 1** in €. 108.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 81.000,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 5.000,00;

- per il **LOTTO 2** in €. 81.200,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 60.900,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 4.000,00;

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

- per il **LOTTO 3** in €. 11.500,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 8.625,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00;

- per il **LOTTO 5** in €. 6.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 4.500,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00.

### LUOGO DELLA VENDITA

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

### DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Cristina Bonanno, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://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. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti i lotti in vendita si rimanda espressamente alla relazione peritale depositata dall'Esperto stimatore, documento depositato agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. In particolare, con riguardo al LOTTO 1 l'Esperto stimatore attesta che *“il locale nasceva come ambiente unico con un suo ingresso, oggi inglobato in un'attività diversa ed ha modificato*

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

completamente i suoi interni. Nella planimetria catastale abbiamo lo stato di fatto di ciò che è stato autorizzato, ma non di quello che oggi è. Le modifiche apportate sono: la variazione dell'ingresso che oggi avviene lateralmente; l'apertura di una parete, quella dove in planimetria vi sono i gradini e che immette al resto del negozio; la modifica dell'apertura in vetrina con una luce più ampia; la dismissione del bagno; la distribuzione interna diversa ma realizzata con pareti di cartongesso; le planimetrie catastali, inoltre, differiscono come spazi, ma questi sono suddivisi con pannelli. Il progetto che ha ottenuto l'autorizzazione per la ristrutturazione è difforme da quello che è autorizzato, ma oltre a questo quando ho effettuato il rilievo e ho trovato queste variazioni non ho riscontrato altri abusi. Nel caso in cui il compratore vorrà mantenere la stessa planimetria, bisognerà che proceda con una CILA tardiva, con la presentazione di un progetto che riporti le nuove distribuzioni e la dismissione del bagno. Tenuto conto che il locale in vendita è solo quello oggetto di pignoramento, si dovrà considerare il ripristino e i lavori da effettuare sono i seguenti: 1. dismissione della vetrina e ripristino del portoncino d'ingresso come da autorizzazione; 2. ripristino del bagnetto di servizio; 3. chiusura della parete di collegamento con l'altra parte del negozio; 4. ripristino della parete; 5. realizzazione del bagnetto con misure adeguate ai sensi della legge 1,20 \*1,60 prezzo standard, sanitari + rubinetteria + parete e portata + lavori edili; 6. ripristino del prospetto a) dismissione della vetrina e trasporto a discarica b) installazione nuovo portoncino e opere murarie per il ripristino. La documentazione di supporto della proprietà è composta da: 1. verbale di collaudo di staticità del 28/06/1990; 2. autorizzazione di agibilità del 16/07/1990 n. 16213; 3. tassa di concessione comunale versamento n. 107 del 13/07/1990; 4. dichiarazione dell'Ufficiale sanitario del 12/07/1990; 5. autorizzazione di agibilità del 16/07/1990 n. 16213; 6. CILA redatta presso il Comune di Bagheria pratica edilizia n. 1245/42 del

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

12/04/2018 n. 26527. Il bene non è regolare dal punto di vista edilizio, in quanto per le modifiche apportate ai fini dell'attività commerciale che vi insiste oggi, non è stata fatta alcuna comunicazione, per cui al fine di avere i documenti in ordine si deve procedere con una CILA tardiva, con i costi già documentati negli altri paragrafi [cfr. perizia lotto 1]. Il bene non è regolare neanche sotto il profilo urbanistico. Ma è facilmente risolvibile, procedendo con un cambio di destinazione d'uso. Il titolare dell'attività deve produrre e depositare un'istanza al SUAP, pagare gli oneri in funzione dell'attività e del mq. Non è un limite alla vendita. Al Comune è stata depositata la pratica per variazioni interne che è stata regolarmente accettata, ma poi non è stata rispettata. Trattasi di una zona A2 centro storico". Con riguardo al LOTTO 2 l'Esperto stimatore nel suo elaborato peritale attesta che "per quanto riguarda la conformità catastale, reperita la planimetria catastale dell'immobile, dopo essere andata in Comune a controllare si vi erano richiesta di autorizzazione o altro, in realtà essendo un edificio antecedente al 1967 non ho trovato nulla, nessuna autorizzazione edilizia, fatto il sopralluogo, non vi è alcuna ristrutturazione o variazione che necessita di autorizzazioni o comunicazioni. Non vi sono aumenti di cubatura, variazione di prospetti o modifica sostanziale degli interni, la proprietà è conforme. Il bene è regolare sia sotto il profilo edilizio che quello urbanistico. La destinazione urbanistica del foglio di mappa una ZTO A2 centro storico". Relativamente al LOTTO 3, l'Esperto stimatore nel suo elaborato peritale assevera che "per quanto riguarda la conformità catastale, i terreni sono corrispondenti ai mappali catastali, ho studiato la pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e non ho trovato alcuna richiesta autorizzativa e dal sopralluogo sono rimasti come terreni coltivati ad uliveto e seminativo. Sotto il profilo urbanistico = ZTO E1. La superficie commerciale delle particelle 800, 348 e 349 totale è di mq. 6059". Con riferimento al LOTTO 5, , l'Esperto

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

stimatore nel suo elaborato peritale assevera che *“la planimetria catastale, non differisce come spazi, ma questi sono suddivisi con piccoli soppalchi. Non è stato presentato alcun progetto che ha ottenuto l’autorizzazione per la realizzazione di questi che comunque sono antecedenti al 1967. Non ho riscontrato altre tipologie di abusi. Questo lotto è un garage, che si trova al piano terra di un fabbricato antecedente al 1967, di piante rettangolare presenta due ambienti ormai non più separati, entrambi soppalcati. Il wc laterale è stato dismesso. Il bene è regolare dal punto di vista edilizio, in quanto le modifiche apportate non creano aumento di cubatura, non modificano i prospetti e sono pure amovibili. Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico. Al Comune è stata depositata la pratica prima del 1967. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sia alla consistenza catastale che per la distribuzione planimetrica. – Trattasi di una zona A2 centro storico”*. Da ultimo, sempre con riferimento al predetto LOTTO 5 si informa che dalle risultanze catastali aggiornate il cespite è classificato come categoria A/2 classe 3 vani 2 giusta variazione della destinazione del 10/05/2011 pratica n. PA0247149 in atti dal 10/05/2011 magazzino – abitazione (n. 39050.1/2011). Per eventuali opere abusive, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### VISITA DELL’IMMOBILE

Il Delegato Avv. Davide Garretto è stato nominato Custode Giudiziario dell’immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

# AVVOCATO

# DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario - Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

## MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. Le offerte di acquisto telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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

Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva ESEC. IMM. N. 135/2022 TRIB. TERMINI IMERESE, il cui IBAN è il seguente: IT75P0200843641000106870877, specificando nella causale il LOTTO cui si riferisce. Il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

(ovvero entro le ore 24:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà comunque esclusa. 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 DEL PREZZO E DELLE SPESE

Si avvisa che il tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, con versamento tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva **ESEC. IMM. N. 135/2022 TRIB. TERMINI IMERESE**, il cui IBAN è il seguente **IT75P0200843641000106870877**, specificando nella causale il LOTTO cui si riferisce.

A titolo di spese presunte di trasferimento, entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva al seguente **IBAN IT75P0200843641000106870877**, con causale “**ESEC. IMM. N. 135/2022 TRIB.**

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo  
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

TERMINI IMERESE SPESE, specificando il LOTTO cui si riferisce”. In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell’Esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

### 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 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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://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

Termini Imerese, 26 luglio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto