

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. 73/2021

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 20 marzo 2024, nonché nominato custode con provvedimento reso in data 2 gennaio 2022, nella procedura suindicata; visto il provvedimento reso dal Giudice dell'esecuzione nel corso della udienza di comparizione del 20 marzo 2024 con cui ha disposto procedersi alla vendita dell'intero compendio pignorato (in quota) secondo le modalità di cui all'art. 600 c.p.c. (e quindi al prezzo base fissato nella relazione di stima senza applicazione dell'offerta minima), visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. l'art. 591 bis c.p.c., e l'art. 600 c.p.c.,

AVVISA

della VENDITA SINCRONA PURA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, e precisamente:

LOTTO 1 quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà di complesso immobiliare sito in Cefalù (Pa), contrada Vallone di Falco, si composto: bene n. 1 (come meglio indicato nella perizia di stima) un'unità residenziale al piano terra su di un unico livello, facente parte di un edificio residenziale isolato a più elevazioni f.t. e seminterrato, con accesso da via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile), avente una superficie utile di 82,20 mq, e un'altezza utile interna di 2,70 m, ed è

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

composta da cucina, disimpegno, vestibolo, tre camere, bagno, locale di sgombero con accesso indipendente, ripostiglio e bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica accessibile sia dalla corte comune (subalterno 4) sia dall'interno, identifica in C.F. di detto Comune al foglio 12 particella 263 subalterno 5, cat. A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108,00 mq, escluse aree scoperte 99 mq., rendita euro 688,18; bene n. 2 (come meglio indicato nella perizia di stima) un'unità residenziale al piano primo su di un unico livello, facente parte del predetto edificio di cui sopra, avente una superficie utile di 87,60 mq, e un'altezza utile interna di 3,10 m, catastalmente è composta da vestibolo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica, costituisce vano accessorio un locale di deposito al piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la particella 189, di fatto l'unità si presenta al rustico con tre vani indivisi contigui fra loro e terrazzo coperto; il locale di deposito presenta un bagno e viene usato a scopo abitativo, identifica in C.F. di detto Comune al foglio 12 particella 263 subalterno 6, cat. A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 118,00 mq, escluse aree scoperte 110 mq., rendita euro 635,24; bene n. 3 (come meglio indicato nella perizia di stima) lotto di terreno pertinenziale del sopradescritto corpo di fabbrica comprensivo dei beni nn. 1 e 2 per mezzo del quale vi si accede, sul terreno insistono il cancello e la stradella da cui avviene l'accesso ai beni individuati dalla particella 263, si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma irregolare, la strada di accesso si trova nel punto più basso e in corrispondenza del lato più corto, censito in C.T. di detto Comune al foglio 12 particella 189 qualità castagneto da frutto classe 3, superficie are 12.78 reddito

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

dominicale 1,32 reddito agrario 0,33; bene n. 4 (come meglio indicato nella perizia di stima) lotto di terreno risultante dal frazionamento dell'originaria particella edificata e attraversata dalla via Campella, di piccole dimensioni si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma quadrangolare irregolare, non presenta continuità rispetto allo sviluppo del compendio di cui fa parte in quanto separato da esso dalla via Campella, la strada di accesso che si attesta nel punto più alto, censito in C.T. di detto Comune al foglio 12 particella 29 qualità castagneto da frutto classe 3, superficie are 00.50 reddito dominicale 0,05 reddito agrario 0,01;

LOTTO 2 quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà di terreno intercluso, sito in Cefalù (PA), contrada Vallone di Falco, non direttamente accessibile dalla viabilità comunale o da strade vicinali, si sviluppa in pendenza, censito in C.T. di detto Comune al foglio 12 particella 41 qualità castagneto da frutto classe 3, superficie are 22.57 reddito dominicale 2,33 reddito agrario 0,58;

LOTTO 3 quota indivisa di 1/6 (un sesto) della piena proprietà di terreno sito in Cefalù (PA), contrada Vallone di Falco, composto da due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest, censito in C.T. di detto Comune al foglio 12 particella 221 qualità incolt. prod. classe 2, superficie are 00.24 reddito dominicale euro 0,01 reddito agrario 0,01, e al foglio 12 particella 222 qualità castagneto da frutto classe 3, superficie are 06.15 reddito dominicale 0,64 reddito agrario 0,16;

Data della vendita: 12 dicembre 2024 ore 10:00 e ss.

AVVOCATO DAVIDE GARRETTO

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

Il prezzo base d'asta è sì stabilito:

- per il LOTTO 1 in €. 66.513,07. In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 3.000,00;

- per il LOTTO 2 in €. 2.010,99. In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00;

- per il LOTTO 3 in €. 383,25. In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 50,00.

Si avvisa a tutti gli effetti di legge che, come meglio indicato nelle premesse del presente avviso, su disposizione del Giudice dell'esecuzione, la presente vendita avviene secondo le modalità di cui all'art. 600 c.p.c. e, quindi, al prezzo base fissato nella relazione di stima senza applicazione dell'offerta minima.

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. Giada Ustica, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.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 il lotto 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,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, 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, l'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale attesta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativamente al bene n. 1; viceversa, con riguardo al bene n. 2 rispetto alla planimetria catastale si rileva una diversa distribuzione interna consistente nella mancanza di alcuni muri divisorii fra quelli rappresentati in planimetria e nella realizzazione di un muro divisorio non rappresentato in planimetria catastale, nonché non sono presenti servizi igienici e impianti riconducibili alla destinazione funzionale della cucina dal momento che l'immobile si presenta al rustico; per quanto riguarda il locale di sgombero al piano seminterrato si rileva la presenza di un bagno non rappresentato in planimetria catastale; ed ancora, l'Esperto stimatore attesta che il subalterno 4 della particella 263, bene comune non censibile, costituisce corte comune alle unità che compongono l'edificio, e da tale particella avviene l'accesso al subalterno 5 (unità di piano terra); inoltre sul lotto di terreno contraddistinto come bene n. 3 insistono cancello e vialetto di accesso comuni agli immobili residenziali identificati dalle particelle 263/5 e 263/6, su cui pertanto risulta una servitù di passaggio in favore di ciascuna unità che compone il fabbricato. Relativamente alla regolarità edilizia - urbanistica, nell'elaborato peritale l'Esperto Stimatore attesta che il fabbricato di cui fanno parte le due unità residenziali in vendita è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; in particolare, attesta che è stato reperito un titolo consistente in un Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 16/09/1964 pratica n. 914/64 per il progetto di costruzione di un fabbricato rurale da

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

eseguire in località Vallone di Falco fg. 12 particella 29; tale titolo si riferisce alla realizzazione di un edificio residenziale composto da tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato e copertura a falde spioventi; tuttavia, dal riscontro dei luoghi, l'edificio insistente sulla particella menzionata nel suddetto titolo edilizio non risulta avere alcuna corrispondenza con quanto previsto per posizione, articolazione planimetrica, sagoma. Pertanto si può affermare che il citato titolo edilizio non legittima la costruzione dell'edificio. Il C.T.U. ha pertanto effettuato delle ricerche presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.TD s.r.l. di Palermo) per determinare l'epoca di costruzione dell'edificio esistente e dal fotogramma n. 1638 strisciata 6 della ripresa aerea eseguita nel luglio 1967 sul territorio di Cefalù è stato possibile trarre le seguenti deduzioni: dal fotogramma esaminato risulta l'edificazione di un corpo di fabbrica corrispondente per posizione all'attuale edificio; il fabbricato presenta una copertura piana e, data la pendenza del terreno e l'ombra che sviluppa rispetto ad esso, si sviluppa per più di una elevazione fuori terra; in tale epoca il porticato antistante il fabbricato che si sviluppa in due ordini sovrapposti e il sottostante piano seminterrato non erano ancora stati edificati. Il C.T.U. nella medesima sede ha avuto la possibilità di visionare i fotogrammi relativi alla stessa località e ai voli successivi e da essi si deduce che il fabbricato oggetto di perizia raggiunge l'attuale configurazione volumetrica fra il 1978 e il 1983 come si evince dal fotogramma del 1983 che restituisce l'attuale sviluppo dell'immobile. Alla luce delle suddette considerazioni e sulla base della documentazione reperita l'Esperto Stimatore conclude che l'edificazione del fabbricato è da considerarsi regolare in quanto risalente a data antecedente il 1° settembre 1967; il successivo

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

ampliamento del fabbricato che ha comportato la realizzazione del loggiato su due elevazioni fuori terra e del locale al piano seminterrato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo; poiché dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune non risultano richieste di condono in testa agli attuali proprietari o ai loro predecessori, tale ampliamento è da considerarsi abusivo e, indi, i costi forfettari di demolizione relativi alla regolarizzazione dei cespiti sono già stati detratti dal valore complessivo di stima. Con riguardo ai terreni contraddistinti come bene n. 3 del lotto 1, lotto 2 e lotto 3, nell'elaborato peritale l'Esperto stimatore attesta che entrambi gli appezzamenti ricadono, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole"; infine, il lotto n. 2 è un fondo intercluso, raggiungibile dalla strada vicinale attraverso la particella di terreno 222, gravata da tale servitù di passaggio. 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. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario - Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

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. 73/2021 TRIB. TERMINI IMERESE, il cui IBAN è il seguente: IT41F0200843641000106347066, 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 (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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

- 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. 73/2021 TRIB. TERMINI IMERESE**, il cui IBAN è il seguente **IT41F0200843641000106347066**, 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 IT41F0200843641000106347066**, con causale “**ESEC. IMM. N. 73/2021 TRIB. TERMINI IMERESE SPESE**, specificando il LOTTO cui si riferisce”.

AVVOCATO DAVIDE GARRETTO

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

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;
- 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

Termini Imerese, 26 luglio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto