



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nel procedimento di divisione giudiziale R.G.n. 1994/2022 aperto

nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 101-2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

(quarta vendita)

Il professionista delegato, avv. Simone Cappello

- vista l'ordinanza di delega del giorno 31 maggio 2023 con cui il sig. G.Es. ha dichiarato l'esecutività del progetto divisionale e per l'effetto dispone la vendita dei seguenti beni indivisi, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
- visto il verbale di asta deserta del 14.03.2025;
- ritenuto necessario fissare una nuova vendita del compendio pignorato con la riduzione del 25% del prezzo base d'asta da ultimo fissato;

AVVISA

che **il giorno 18.02.2026 alle ore 15.00** si terrà la vendita senza incanto - con modalità sincrona pura - tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Villino con annesso terreno ubicato a Cefalù (PA) - C.da Biagio snc, piano T. Il bene in oggetto consiste in un villino con corte circostante pavimentata ed annesso terreno di pertinenza sul quale insiste anche un piccolo magazzino. Trattasi di una piccola costruzione ben rifinita e funzionale immersa all'interno di una pineta, questa per due lati contornata da un piccolo torrente. Il bene ricade in territorio di Cefalù, nella c.da San Biagio snc. Esso è raggiungibile dal km 5+200 circa della SP136 di Gallizza e Campella attraverso una stradella interpoderele che si dirama in direzione Sud e sviluppandosi con un percorso tortuoso, piuttosto pendente ed a larghezza ridotta, dopo aver superato l'accesso ad altre proprietà, consente di raggiungere la proprietà di che trattasi dove termina. Identificati: al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 786, Sub. 1-2, Categoria A/7 e al catasto Terreni – Fg. 29, Part. 784, 785 e 506.

Prezzo base d'asta: €.51.075,00 - offerta minima efficace € 38.306,25

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti è stabilito in €.3.000,00;

Stato di occupazione: occupato dai debitori

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità “sincrona pura” in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima del 04.01.2022 e nella relazione di stima integrativa del 22.04.2022, entrambe a firma dell'esperto ing. Caterina Giacoma reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, 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 la destinazione urbanistica nonché l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In particolare, con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto in data 04.01.2022, ove è stato rilevato quanto segue: *“All'esito dell'accesso agli atti compiuto dalla scrivente è emerso che i fabbricati in esame sono stati realizzati senza aver preventivamente acquisito i necessari titoli edili.”*

Per la loro legittimazione il debitore ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 (istanza assunta al protocollo n.11466 del 30.04.1986, pratica edilizia n.618). Esaminato il contenuto della predetta istanza si è rilevato che ad oggi la stessa non risulta conclusa per mancata integrazione documentale da parte del debitore a ciò più volte sollecitato dall'amministrazione comunale. In particolare, non avendo il debitore provveduto ad integrare quanto richiesto con la diffida inviata dal Comune in data 26.02.2014 l'istanza deve intendersi formalmente rigettata. Tuttavia, non essendo ad oggi emessi i provvedimenti susseguenti, sarà possibile intentare la definizione della domanda di condono provvedendo alle integrazioni documentali richieste. Avuto riguardo alla documentazione esaminata, non si ravvedono cause ostative per il corretto conseguimento del titolo richiesto a meno della necessità di provvedere alle integrazioni richieste e fermo restando il parere degli enti terzi che ancora dovranno essere acquisiti. Salvo ulteriori conguagli sugli oneri e sulle obblazioni già versate, per definire la pratica si prevede una spesa di circa € 20.000,00”.

Peraltro, come evidenziato nella medesima relazione: *“Si precisa che il titolo sopra richiamato (Atto di provenienza, consistente nell'atto di compravendita in Notar Cassata del 19.07.1985 con cui i sigg.ri hanno acquistato il bene staggito) riguarda solo parte della particella 786 la quale rappresenta l'ente urbano sulla quale insiste il fabbricato. Ed infatti, la 786 come ente urbano ha inglobato in se anche la particella 788 per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo che attribuisca la*

proprietà al debitore". Con ordinanza del 27.01.2022, alla luce delle criticità evidenziate in sede di accertamento peritale sulla mancanza di titolo relativamente ad una porzione dell'immobile pignorato, codesto Ill.mo Giudice tanto disponeva: «invita l'esperto stimatore ad integrare la perizia già depositata in atti ponendo in evidenza le problematiche di cui sopra (accorpamento da parte della particella 786 di una parte della particella 788 di proprietà altrui e sulla quale insiste una parte dell'immobile pignorato) e calcolando, per quanto possibile, il valore della superficie occupata dall'immobile pignorato e corrispondente alla particella 788, decurtandola dal prezzo di vendita».

Di conseguenza l'esperto stimatore ha depositato la relazione integrativa del 22.04.2022 nella quale ha defalcato tale valore dal prezzo di stima.

Visita degli immobili

Il Professionista delegato è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; 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>. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista delegato, contattando il numero telefonico 091.302646 o inviando mail al seguente indirizzo avv.simonecappello@gmail.com.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere presentate entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, mediante trasmissione all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.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@giustiziacer.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, nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla presente procedura esecutiva (IBAN IT07H0200843641000106097465).

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

L'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato.

Il versamento del residuo saldo prezzo e delle spese dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (IBAN IT07H0200843641000106097465).



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 17:00 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;
- peo: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Palermo - Termini Imerese, 01.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Simone Cappello

