

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

Procedure esecutive riunite nn. 64/2017 + 44/2023 R.G.E.I.

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 21 settembre 2023, pubblicata il successivo 22 settembre 2023, nonché nominato custode con provvedimento reso in data 5 giugno 2017, nella procedura suindicata; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c., visto il provvedimento reso addì 3 ottobre 2023 con cui il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato l'indicazione del termine massimo di versamento del saldo prezzo in giorni 120 dall'aggiudicazione sia per la quota dell'80% in favore del creditore fondiario che della residua quota del 20% in favore della procedura esecutiva, a parziale modifica ed integrazione della su richiamata ordinanza di delega, visto il provvedimento reso addì 26.06.2024 con cui il Giudice dell'esecuzione, vista la nota depositata dal creditore procedente ed esaminata la documentazione allegata attestante le integrazioni richieste con provvedimento del 22.5.2024, ha rimesso gli atti al professionista delegato per gli adempimenti conseguenti,

AVVISA

della VENDITA SINCRONA PURA SENZA INCANTO

del seguente compendio immobiliare composto da fondi rustici e fabbricati rurali sito tra il Comune di Corleone (Pa) e Campofiorito (Pa), contrada "Terre della Giumenta" ovvero "Piano delle Giumente", contraddistinto come **LOTTO UNICO**, si composto:

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

1) fabbricato rurale, ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente snc ed identificato al NCEU al foglio 104 particella 228 sub. 2, munito di uno spazio attorno di pertinenza (identificato come sub. 1 bene comune non censibile ai soli subb. 2,3,4 e 5), e al foglio 104 particella 228 subb. 3, 4 e 5 quali unità collabenti, di fatto non più esistenti, salvo un abbeveratoio insistente sul sub. 4; il detto fabbricato, impostato sull'asse del lungo viale di accesso, sorge in una posizione dominante sul Piano di Scorciovacche e risulta raggiungibile dalla via Papa Giovanni XXIII che si diparte dal centro abitato di Campofiorito, classificato come ex struttura rurale ambivalente (abitativa e produttiva al tempo stesso) di tipo "a corte" (ossia munita di due cortili chiusi), ricade in zona "A4" (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico); composto da un'unica elevazione fuori terra, fuorché la porzione centrale (posta a Nord ovvero la *pars dominica*) sviluppata su due piani, è caratterizzata da due corti (principale e secondaria) attorno alle quali si sviluppano, disposti secondo uno schema regolare, diversi locali a servizio del fondo (ex stalle, fienili e magazzini); la corte principale, con accesso diretto dall'esterno mediante un ampio portale in comunione con la parte restante e contigua del fondo (di proprietà aliena ed estranea alla procedura in corso) dalla quale risulta separata mediante un muro eretto in mezzzeria dello stesso cortile, è munita di un proprio cancello (a ridosso del muro dividente appena detto) ed ha tutto intorno locali (ad una elevazione) ormai in disuso e comunicanti oltre che con la stessa ed alcuni anche tra di loro, per quanto concerne l'ala Sud (viale d'ingresso), anche con l'esterno. Dal suo interno si accede, mediante scala esterna in muratura (l'altra scala esistente porta difatti al terrazzo ricavato sopra il portale

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

principale di ingresso), all'unica ala a due piani (ex ala padronale) che risulta pure l'unica porzione (dell'intero stabile) che ha subito una ristrutturazione e che ancora oggi risulterebbe discretamente agibile: essa difatti, in una porzione del piano terra, ha dei locali adibiti a spogliatoi, mentre al piano primo è rifinita in ogni sua parte (pavimentata con gres porcellanato, pareti rifinite con tonachina e idropittura e munita, oltre degli infissi, anche degli impianti idrico, elettrico e di scarico) ed è adibita ad appartamento (munito di ingresso, bagno, cucina, soggiorno, tre camere e terrazzo). La corte secondaria, comunicante alla primaria attraverso un vano di collegamento (al quale è attiguo un porticato precario) ed accessibile anche direttamente dall'esterno, risulta meno aulica ed ha dei locali (ad una elevazione ed alcuni dei quali adibiti a deposito legna e ricovero per animali) attorno, tipologicamente uguali a quelli della corte principale, ormai in disuso: essi risultano difatti in pessime condizioni tant'è che, quasi nella loro complessità, emergono senza più copertura, inagibili ed alcuni anche inaccessibili. L'ultima porzione del fondo invece, ovvero quella posta ad Est, è caratterizzata da un'ala oramai totalmente distrutta e rimasta a cielo aperto ed inoltre da tre locali (con retrostante porticato) due dei quali destinati a ricovero attrezzi e mezzi agricoli. Infine i subalterni 3, 4 e 5, ricadenti teoricamente nello spazio attorno di pertinenza (sub. 1), identificano forse un abbeveratorio (sub. 4) e nient'altro più di visibile ed esistente. L'intera fabbrica, ricadente su una superficie commerciale di circa 1.440,60 mq e con altezza dei corpi di un livello fuori terra di 3,90 mt alla gronda e di 5,70 mt al colmo, è ormai in disuso ed in un pessimo stato conservativo tant'è che in buona parte risulta del tutto inagibile. Il tutto è sì censito in C.F. del Comune di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

Corleone (PA) al foglio 104, particella 228, subalterno 2, indirizzo c/da Piano delle Giumente Snc, piano T-1, Comune Corleone, cat. C/2, classe 4, consistenza 850 mq., superficie 1652 mq., rendita € 1.185,27, al foglio 104, particella 228, subalterno 3, indirizzo c/da Piano delle Giumente Snc, piano T, Comune Corleone, cat. F/2, al foglio 104, particella 228, subalterno 4, indirizzo c/da Piano delle Giumente Snc, piano T, Comune Corleone, cat. F/2, al foglio 104, particella 228, subalterno 5, indirizzo c/da Piano delle Giumente Snc, piano T, Comune Corleone, cat. F/2;

2) lotto di terreno ricadente tra i Comuni di Corleone e Campofiorito in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al foglio 104 di Corleone particella 229 su cui insiste un rudere identificato con la particella 230, ed al foglio 16 (ex fg 103 di Corleone) di Campofiorito particelle 279, 280, 281 e 184 su cui insiste un fabbricato rurale contraddistinto con la particella 442. L'intero lotto, ricadente nella maggiore porzione in zona "E" verde agricolo (ma anche, per quanto concerne la sola particella 229, in "Fascia di rispetto - Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99"; in area definita "Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità" ed ancora in zona "A4: insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico". Esso, di forma irregolare, occupa una superficie nominale pari a Ha 50.25.33, ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Sud verso Nord e risulta quasi del tutto privo di recinzioni; la sua maggiore estensione risulta attivata a pascolo ed è caratterizzata dalla sporadica presenza di alberi di gelsi e pini mentre per la restante parte, di circa 7½ Ha, collocata sul lato più a Nord e concentrata in due aree (una di maggiori dimensioni rispetto l'altra), è coltivato a vigneto; sulla particella 229 (a Sud)

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

insiste un rudere (senza copertura) di un antico fabbricato già identificato dalla particella 230 del fg 104 di Corleone) ad una elevazione fuori terra e composto da un unico vano, del tutto diruto; inoltre sulla particella 184 insiste un fabbricato rurale identificato dalla particella 442 del fg 16 di Campofiorito, in parte crollato, ad una elevazione fuori terra e composto da un unico vano di mq 30 circa. Il tutto è sì censito: in C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio 104, particella 229, qualità seminativo, classe 4, superficie Ha 48.41.60, reddito dominicale €, 875,17, reddito agrario €. 250,05, al foglio 104, particella 230, qualità Ente Urbano superficie are 00.64; in C.T. del Comune di Campofiorito (PA) al foglio 16, particella 184, porzione AA qualità pascolo arborato classe U superficie are 36.84 reddito dominicale euro 5,71 reddito agrario 1,14, porzione AB qualità seminativo classe 25 superficie are 19.91 reddito dominicale euro 2,06 reddito agrario euro 0,82, al foglio 16, particella 279, porzione AA qualità incolta prod. classe 21 superficie are 20.22 reddito dominicale euro 0,42 reddito agrario euro 0,21, porzione AB qualità pascolo classe 23 superficie are 23.76 reddito dominicale euro 2,45 reddito agrario euro 0,98, porzione AC qualità pascolo arborato superficie are 0.34 reddito dominicale euro 0,05 reddito agrario euro 0,01, al foglio 16, particella 280, porzione AA qualità pascolo arborato superficie are 20.28 reddito dominicale euro 3,14 reddito agrario euro 0,63, porzione AB qualità frutteto classe 22 superficie are 10.74 reddito dominicale euro 7,77 reddito agrario euro 5,82, al foglio 16, particella 281, porzione AA qualità incolta prod. classe 21 superficie are 13.03 reddito dominicale euro 0,27 reddito agrario euro 0,13, porzione AB qualità seminativo classe 25 superficie are 3.05 reddito dominicale euro 0,32 reddito agrario euro 0,13, porzione AC qualità

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

pascolo classe 23 superficie are 35.56 reddito dominicale euro 3,67 reddito agrario euro 1,47, e in Catasto fabbricati del Comune di Campofiorito (PA) al foglio 16 particella 442, natura C/2 classe 5 consistenza mq. 33 superficie catastale totale mq. 38 escluse aree scoperte mq. 38 rendita euro 54,54;

3) lotto di terreno ricadente nel territorio del Comune di Corleone (PA), c/da Piano delle Giumente ed identificato in N.C.T. di Corleone al foglio 104 sia dalle particelle 53, 70 e 71 (limitrofe tra di loro) sia dalle più distanti e separate particelle 52 e 67, ricade nella maggior parte in zona “E” verde agricolo, nonché in parte in Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99”, in area definita “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità”, ed ancora in zona “A4: insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico”; il lotto di terreno composto dalle part. 53-70-71, di forma irregolare, è attivato perlopiù a pascolo (oltre i 2/3 circa) ed a bosco (per la porzione rimanente) prevalentemente di pini, occupa una superficie nominale pari a mq. 58.080, ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Ovest verso Est; la part. 52, di forma pressappoco trapezoidale ed attivata perlopiù a pascolo, occupa una superficie nominale pari a mq. 10.758, ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Nord-Ovest a Sud-Est; infine la part. 67, di forma pressappoco rettangolare, occupa una superficie nominale pari a mq. 252, ha un andamento altimetrico pianeggiante, al suo interno è presente un abbeveratoio. Il tutto è sì censito: in C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio 104 particella 52, porzione AA qualità pascolo arborato classe U superficie are 01.50 reddito dominicale euro 23,59 reddito agrario 5,24, porzione AB qualità seminativo classe 5

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

superficie are 06.08 reddito dominicale euro 0,63 reddito agrario euro 0,25, al foglio 104 particella 53, porzione AA qualità pascolo classe 3 superficie Ha 1.41.39 reddito dominicale euro 14,60 reddito agrario 5,84, porzione AB qualità pascolo arborato classe U superficie Ha 1.47.15 reddito dominicale euro 34,20 reddito agrario 7,60, porzione AC qualità seminativo classe 5 superficie are 35.46 reddito dominicale euro 3,66 reddito agrario 1,47, al foglio 104 particella 67 qualità costr. no. ab. superficie are 02.52, al foglio 104 particella 70 qualità seminativo classe 5 superficie Ha 02.04 reddito dominicale euro 21,07 reddito agrario euro 8,43, al foglio 104 particella 71, porzione AA qualità pascolo classe 3 superficie are 17.21 reddito dominicale euro 1,78 reddito agrario 0,71, porzione AB qualità pascolo arborato classe U superficie are 35.59 reddito dominicale euro 8,27 reddito agrario 1,84;

4) fabbricato rurale ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente, identificato al NCEU al foglio 107 particella 212, munito di spazio intorno di sua esclusiva pertinenza, risulta essere una ex struttura rurale di tipo “a corte” (ossia munita di due cortili chiusi) ricadente in zona “E6” verde agricolo, versante in pessimo stato conservativo, avente una superficie commerciale di mq. 466,20 circa, identificato in C.F. del Comune di Corleone (PA) al foglio 107 particella 212, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 405, superficie catastale totale mq. 567, escluse aree scoperte mq. 567, rendita euro 564,74;

5) fabbricato rurale ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCEU al foglio 107 particella 211, munito di corte (attorno) di pertinenza, risulta rientrare nella tipologia edilizia di tipo “edificio isolato” e

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

ricadere in zona “E6” verde agricolo, l’intera, ormai in disuso, è in un pessimo stato conservativo tant’è che in buona parte risulta demolita e del tutto inagibile, difficilmente accessibile ed è composta perlopiù da un’unica elevazione fuori terra, fuorché una piccola porzione che si sviluppa su due piani: difatti, al piano terra, è caratterizzata da 5 locali (non comunicanti tra di loro) accessibili solamente dall’esterno; mentre una scala esterna in muratura (posta sul lato Nord-Est) serve una piccola porzione posta al piano primo e composta da due vani comunicanti; l’intero stabile ha una superficie catastale di mq 270,00 circa, il tutto censito in C.F. del Comune di Corleone (PA) al foglio 107 particella 211, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 195, superficie catastale totale mq. 479, escluse aree scoperte mq. 479, rendita euro 271,91;

6) lotto di terreno ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al foglio 107 di Corleone particelle 23 e 260 su cui insiste un fabbricato rurale identificato dalla particella 261, ricadente in parte in una zona definita “Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99” ed in parte in zona verde agricolo “E6”, di forma irregolare, occupa una superficie nominale pari ad Ha 50.50.39, ed ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Sud verso Nord; la sua maggiore estensione (per circa 30 Ha) risulta attivata a pascolo (con la presenza di diverse essenze arboree) mentre la restante parte è destinata a seminativo; sulla particella 260 insiste un fabbricato rurale (identificato dalla particella 261 del fg 104 di Corleone) ad una elevazione fuori terra e composto oltre che da un unico vano adibito a stalla anche da un ulteriore vano (limitrofo e comunicante col precedente) a forma di “L” munito di corte rettangolare, risulta in stato di abbandono ed in condizioni

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

precarie ed avere una superficie commerciale di mq 360,00 circa; il tutto identificato in C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio 107 particella 23 qualità seminativo classe 5 superficie Ha 23.90.45 reddito dominicale euro 246,91 reddito agrario euro 98,77, al foglio 107 particella 260 qualità seminativo classe 5 superficie Ha 26.59.94 reddito dominicale euro 274,75 reddito agrario euro 109,90, al foglio 107 particella 261 categoria Ente Urbano superficie are 3.46;

7) lotto di Terreno pendente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al foglio 107 dalle particelle 25-64-67-102-117-118-119-120, tutte limitrofe tra di loro e formanti un unico appezzamento, ricade parzialmente in una zona definita “Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99” ed in parte in zona verde agricolo “E5-E6”, ed è raggiungibile mediante strada difficilmente percorribile da mezzi non specifici; di forma irregolare ed attivato perlopiù a pascolo ed in minor parte (1/5 circa) a bosco prevalentemente di pini, occupa una superficie nominale pari a Ha 29.30.20), ha un andamento altimetrico non costante; il tutto identificato in C.T. del Comune di Corleone (PA) al foglio 107 particella 25 qualità seminativo classe 5 superficie Ha 2.35.20 reddito dominicale euro 24,29 reddito agrario euro 9,72, foglio 107 particella 64, porzione AA qualità pascolo classe 3 superficie ca 15 reddito dominicale euro 0,02 reddito agrario 0,01, porzione AB qualità pascolo arborato superficie Ha 1.26.85 reddito dominicale euro 29,48 reddito agrario 6,55, foglio 107 particella 67, porzione AA qualità seminativo classe 5 superficie Ha 3.23.00 reddito dominicale euro 33,36 reddito agrario 13,35, porzione AB qualità pascolo classe 4 superficie Ha 2.42.00 reddito dominicale euro 12,50 reddito agrario 6,25, foglio 107

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

particella 102, qualità seminativo classe 5 superficie Ha 7.38.00 reddito dominicale euro 76,23 reddito agrario 30,49, foglio 107 particella 117, qualità seminativo classe 5 superficie Ha 4.62.00 reddito dominicale euro 47,72 reddito agrario 19,09, foglio 107 particella 118, porzione AA qualità seminativo classe 5 superficie Ha 3.38.92 reddito dominicale euro 35,01 reddito agrario 14,00, porzione AB qualità pascolo classe 3 superficie are 53.08 reddito dominicale euro 5,48 reddito agrario 2,19, foglio 107 particella 119, qualità pascolo arborato classe U superficie Ha 1.01.00 reddito dominicale euro 23,47 reddito agrario 5,22, foglio 107 particella 120, porzione AA qualità seminativo classe 5 superficie Ha 32.31.00 reddito dominicale euro 23,86 reddito agrario 9,54, porzione AB qualità pascolo classe 4 superficie are 79.00 reddito dominicale euro 4,08 reddito agrario 2,04.

Stato di possesso: concesso in detenzione provvisoria a terzi fino e non oltre l'avvenuta vendita coattiva.

Data della vendita: 16 dicembre 2025 ore 09:30

Il prezzo base d'asta è stabilito in €. 883.222,50. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 662.416,88 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 25.000,00.

LUOGO DELLA VENDITA

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

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Vincenzo Calderone, reperibile su siti 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; 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. . 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, 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, come meglio indicato dall'Esperto stimatore nel suo elaborato, per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone e di Campofiorito, si è riscontrato che per nessuno dei fabbricati di cui sopra, risultano rilasciati atti autorizzativi né presentate istanze di sanatorie relative all'esecuzione di lavori edili: in effetti la loro costruzione, risalente sicuramente ad una data antecedente al 1967 (facilmente desumibile dai materiali e dalla tipologia costruttiva utilizzata), è stata comunque esente dal sottoporsi a qualsiasi normativa edilizia proprio perché quest'ultima, all'epoca non era ancora esistente; inoltre, come precisato nell'elaborato peritale, risulta che in data 07/07/2000 prot. 8451 è stato presentato al Comune un progetto riguardante il recupero della Masseria Spatafora (comprendente tutti i fabbricati oggetto della presente procedura) da adibire a turismo ricettivo a carattere

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

rurale e per il quale, nonostante sia stato esaminato dalla C.E. in data 08/08/2001 verbale n. 24 con parere favorevole (condizionato alla sola variazione della destinazione d'uso del PRG, non è stata rilasciata Concessione; detto quanto sopra e nella considerazione che, il parere favorevole della Commissione presuppone la regolarità degli stessi beni avvalorando quindi ancor di più quanto già espresso dall'Esperto stimatore sulla loro conformità alle norme, e lo stesso assevera che all'esito del sopralluogo i detti fabbricati non hanno subito particolari interventi edilizi di recente fattura tali da necessitare di pareri e/o autorizzazioni; indi, sulla scorta di quanto precede, l'Esperto Stimatore attesta che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Ancora, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 102/2017 del 06/09/2017 ed all'Attestazione Urbanistica n. 101/2017 del 06/09/2017 del Comune di Corleone, acquisiti all'epoca del confezionamento dell'elaborato peritale ed ivi meglio trascritti, l'Esperto Stimatore assevera: che gli immobili riportati nel fg 107 di Corleone partt. 261 - 211 - 212 e fg 104 di Corleone part. 230 ricadono zona "E6" verde agricolo; che il fabbricato riportato nel fg 104 part. 228 subb. 2-3-4-5 ricade in zona "A4" insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico; - che il terreno distinto nel fg 107 di Corleone partt. 23-260 e fg 104 part. 229 in parte ricade in area definita "Fascia di rispetto - Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99": la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell'ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito "E6" verde agricolo, pur nel

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte ricade in zona “E6” verde agricolo; che la sola part. 229 in parte ricade anche in area definita “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità”: la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell’ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito “E6” verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; che la sola part. 229 in parte ricade anche in zona “A4” insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico. Ancora, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4468 del 21/07/2017 del Comune di Campofiorito assevera: - che il lotto di terreno riportato nel fg 16 di Campofiorito partt. 184 - 279 - 280 - 281, così come, allo stesso modo, il fabbricato rurale riportato nel fg 16 di Campofiorito part. 442, ricadono in zona “E” verde agricolo. Inoltre, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica n. Reg. Att. 106/2017 del 11/11/2019 del Comune di Corleone, acquisito e trascritto all’epoca di confezionamento del II° elaborato peritale in atti, l’Esperto stimatore assevera: che il terreno distinto nel fg 107 di Corleone partt. 25-64-102-117-118-119-120 nella loro interezza e part. 64 in parte ricade secondo il P.R.G. in area definita “Fascia di rispetto - Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99”: la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell’ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito “E6” verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione;

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

che il terreno distinto nel fg 107 di Corleone partt. 25-64-102-118-119-120 ricade secondo il P.R.G. in area definita “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità” (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt.200, cimitero mt.50/100): la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell’ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito “E6” verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; che il terreno distinto nel fg 107 di Corleone part. 67 ricade secondo il P.R.G. in zona “E5” verde agricolo; che il terreno distinto nel fg 104 di Corleone part. 71 nella sua interezza e particelle 53-70 in parte ricade secondo il P.R.G. in area definita “Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99”: la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell’ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito “E6” verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; che il terreno distinto nel fg 104 di Corleone part. 71 nella sua interezza e particella 70 in parte ricade secondo il P.R.G. in area definita “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità” (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt.200, cimitero mt.50/100): la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell’ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito “E6” verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione;

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

che il terreno distinto nel fg 104 di Corleone part. 70 e 53 ricade secondo il P.R.G. in zona “E5” verde agricolo; che il terreno distinto nel fg 104 di Corleone part. 67 nella sua interezza e part. 53 in parte ricade secondo il P.R.G. in zona “E6” verde agricolo. Inoltre, l’Esperto Stimatore passa in rassegna i diversi vincoli che gravano sul compendio in vendita e segnatamente: vincoli connessi alla zona urbanistica in cui ricadono i fabbricati del Comune di Corleone, ovvero Zona “E6” (verde agricolo relativamente alle partt. 261, 211 e 212 del fg 107 e part. 230 del fg 104) e zona “A4” (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed etnoantropologico relativamente alla part. 228/2-3-4-5 del fg 104) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione; vincoli connessi alla zona urbanistica in cui ricadono i terreni sempre del Comune di Corleone, ovvero zona “Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99” e zona “E6” (relativamente a porzioni delle particelle 23-260 del fg 107 e part. 229 del fg 104), zona “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità” (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt 200, cimitero mt 50/100, relativamente ad una porzione della part. 229 del fg 104), zona “A4” (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed etnoantropologico relativamente a una porzione della part. 229 del fg 104), oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi alla Zona sismica (tutte le particelle), alla Legge Galasso (part. 229), al vincolo Idrogeologico (part. 23-260 del fg 107 e part. 229 del fg 104), al P.A.I. (part. 229) ed alle Zone Z.P.S e S.I.C. (part. 229) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione; infine, si annotano anche i vincoli connessi alla zona urbanistica in cui ricadono tutti i beni (compreso il fabbricato) del Comune di Campofiorito, ovvero Zona “E” (verde agricolo)

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi a Territori coperti da foreste e boschi (tutte le particelle tranne la 281) e vincolo Idrogeologico (tutte le particelle) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione; inoltre, nel II° elaborato peritale l'Esperto Stimatore ha rassegnato i vincoli che gravano sui terreni oggetto di II° stima e precisamente: vincoli connessi alla zona urbanistica in cui ricadono i terreni, ovvero zona "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99", zona "Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di in edificabilità" (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt 200, cimitero mt 50/100, relativamente ad una porzione della part. 229 del fg 104) e zona "E5-6" con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione; oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi alla Legge 353/2000 art.10 (vincolo di in edificabilità perché percossi dal fuoco: fg. 107 partt. 25-102-64) ed alle Zone Z.P.S e S.I.C. (fg. 107 partt. 67-120-25-64. Ed ancora tutte le particelle catastali risultano intestate al dante causa del debitore esecuto; ed infine, avuto precipuo riguardo ai soli beni ricadenti nel territorio di Campofiorito (fg 16 partt. 184- 279-280-281 e 442), risulta nelle visure catastali acquisite il Demanio dello Stato come diritto del concedente ed il dante causa dell'esecutato enfiteusi per 1/1, il tutto derivante da Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) ed eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2015 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2015.0489972 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5727.2015.0000278). A riguardo, in base a quanto dichiarato all'Esperto Stimatore dall'allora detentore del fondo ed avente causa del de cuius, sulle dette

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

particelle grava un vincolo forestale (che ne vieta l'abbattimento degli alberi) ventennale con scadenza all'incirca nell'anno 2024 (difatti il bosco è stato piantato in due fasi ovvero nel 2002 e 2004), di guisa che si tratterebbe di un errore di intestazione catastale. Sul punto, per completezza informativa e d'indagine, sulla scorta della disamina dei titoli di acquisto le dette particelle sono state trasferite nei vari passaggi ultra ventennali sempre in piena proprietà. 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>. Si avvisa che per tutto il periodo feriale (1 - 31 agosto) non verranno effettuate visite. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/2511026.

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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

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.termiimerese@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. 64/2017 TRIB. TERMINI IMERESE, il cui IBAN è il seguente: IT78K0200843641000105760298. 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 – 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

In applicazione della normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.), si avvisa che il tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire (per l'aggiudicatario che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B.) entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi fino alla concorrenza della **misura dell'80%**; il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro i termini e secondo le modalità suindicate), dovrà essere versato entro il medesimo termine di **centoventi giorni** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva **ESEC. IMM. N. 64/2017 TRIB. TERMINI IMERESE** al seguente **IBAN IT78K0200843641000105760298**. 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 congruaggio 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 IT78K0200843641000105760298**, con causale **"ESEC. IMM. N. 64/2017 TRIB.**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

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

TERMINI IMERESE LOTTO UNICO SPESE”. In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il G.E. 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 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

➤ tel. 0586.20141;

e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Termini Imerese, 29 luglio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto