

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E.I. n° 72/2022 5****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Avv. G. Leonardo Raso**, con studio a Cefalù in via Aldo Moro n. 22/b delegato, giusta ordinanza di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare **n. 72/2022 R.G.**, emessa ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data 16.6.2009 e i successivi provvedimenti di proroga;

- vista la L. 132/15 (conversione con modifiche del D.L 83/15);
- visti gli artt. 569 e 570 c.p.c.;
- visti i provvedimenti e le circolari emesse dal Tribunale di Termini Imerese, con particolare riferimento a quella pubblicata in data 26.01.2020 e a quella pubblicata in data 03.06.2020;
- viste le relazioni notarili a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) del 03.08.2022,
- vista la relazione tecnica a firma dell'Ing. Stefano Muscarella del 30.01.2023;
- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati e che la stessa è soggetta alla normativa sul “**Credito fondiario**”;

**AVVISA**

Che in data **16 SETTEMBRE 2025 ORE 14,00** e seguenti si procederà alla vendita - ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.- sincrona pura senza incanto, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili così come di seguito descritti ed indicati:

**LOTTO 1**

Piena Proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Valledolmo, Via Lazio n° 24, piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in catasto fabbricati al Fg.12 p.lla 175.

L'immobile risulta costituito da casa indipendente, ubicata ad angolo tra Via Lazio e Via S. Vincenzo e confinante per un lato a fabbricato alieno e per l'altro lato a terreno edificabile anch'esso oggetto di pignoramento (LOTTO 2). Consiste in quattro elevazioni fuori terra collegate da scala interna accessibile da Via Lazio n° 24. Il piano terra accoglie un ambiente principale destinato a soggiorno connesso a una cucina semi-abitabile e un servizio igienico; nel piano primo

risulta ubicata un'ampia camera da letto dotata di ripostiglio e di balcone mentre la camera da letto di piano secondo risulta provvista anche di servizio igienico; il piano terzo, unico ambiente risulta destinato a soggiorno con angolo cottura.

Presenta struttura in muratura portante e solai latero cementizi mentre la scala è in cemento armato; la copertura del fabbricato è a falda unica rivestita con tegole. La superficie utile calpestabile complessiva è pari a mq 154,71; la superficie dei balconi è complessivamente pari a mq 7,49; la superficie commerciale è pari a mq 214,90.

Il bene risulta censito in catasto al Fg. 12, p.lla 175, Via Lazio n°24 piano T,1,2 Cat. A/4, Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale mq 155, Rendita Euro 219,49. Il sopra descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché il piano terzo risulta ancora catastato come terrazzo contrariamente alla Concessione in Sanatoria che ne legittima l'uso abitativo; le planimetrie non risultano del tutto corrispondenti pertanto si prevede una regolarizzazione catastale il cui costo è stato detratto dal valore di stima.

Conformità urbanistica: il bene risulta realizzato originariamente con Licenza Edilizia e dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria per ampliamenti successivi all'originaria edificazione; non risulta dotato di Certificato di Abitabilità; per via di difformità accertate in sede di sopralluogo riconducibili ad interventi di ristrutturazione, in assenza di adeguati titoli abitativi, occorre provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo è stato detratto dal valore di stima;

**Prezzo a base d'asta €. 52.125,00**

**Offerta minima: €. 39.093,75**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **2.000,00**;

## **LOTTO 2**

Piena Proprietà di area edificabile, sita nel Comune di Valledolmo, Via Umbria, di superficie catastale pari a mq 121,00, di superficie effettiva pari a mq 56,77, identificato in catasto terreni al Fg.12 p.lla 302. L'immobile risulta costituito da area edificabile, ubicata ad angolo tra Via Umbria e Via S. Vincenzo e confinante per un lato a fabbricato alieno e per l'altro lato ad abitazione anch'essa oggetto di pignoramento (LOTTO 1); consiste in un appezzamento di terreno a giacitura lievemente inclinata di dimensioni catastali pari a mq 121,00 e di superficie effettiva pari a m (7,00 x 8,11), per complessivi mq 56,77.

Il bene risulta censito in catasto terreni al Fg. 12, p.lla 302, Via Umbria Seminativo Classe 3 - Superficie catastale mq 121, Reddito dominicale Euro 0,53. Confina a nord e a est rispettivamente con Via Umbria e Via S. Vincenzo, a sud con immobile oggetto di pignoramento censito al Fg. 12 p.lla 175, a ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fg. 12 p.lla 455.

Il sopra descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché l'estratto di Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappa catastale non risulta aggiornato; il costo della regolarizzazione catastale è stato detratto dal valore di stima. L'immobile ricade in Zona "B" del P.R.G. e non soggetto a vincolo paesaggistico, storico, artistico; La potenziale edificabilità dell'area consente la realizzazione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con una superficie commerciale per i primi tre piani pari a circa mq 56,77 ed una superficie commerciale al piano terzo ed ultimo di circa 31,35 oltre superficie scoperta per complessivi mq commerciali pari a mq 204,00.

**Prezzo a base d'asta € 14.250,00**

**Offerta minima: € 10.687,50**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00 ;

### **LOTTO 3**

Piena Proprietà di fondo rustico sito in Sclafani Bagni, C/da Miano Sampieri, composto da vasti appezzamenti di terreno classificati vigneto con annesso fabbricato rurale destinato a stalla dotato di aree accessorie scoperte e di area esclusiva di pertinenza, oltre fabbricato composto da magazzini-fienili, censito nel suo complesso, in catasto fabbricati al Fg. 26 p.lla 409 e p.lla 379 e in catasto terreni al Fg. 26 p.lla 378, p.lla 408, p.lla 409 e p.lla 410.

Il fondo risulta costituito da vasti appezzamenti di terreno confinanti, classificato vigneto, accessibili da strada di campagna, di superficie complessiva pari a mq 57.516,00 nei quali risultano edificati due fabbricati rurali collegati da un percorso di viabilità interna:

1. Costruzione di recente realizzazione, denominata "Corpo A", destinata a stalla per bovini, consistente in una sola elevazione fuori terra; l'immobile risulta costituito da un unico grande vano di superficie calpestabile pari a mq 390,98 provvisto di ringhiere delimitanti la corsia di foraggiamento dalle corsie box e dotata di due ampie aree recintate destinate a paddock. Risulta inoltre dotata di ampia corte di pertinenza. La superficie delle aree scoperte è pari a mq 1.097,04. Presenta struttura portante in acciaio con copertura a doppia falda rivestita con lastre di lamiera preverniciata a doppio strato. La muratura di tompagnamento è in conci di tufo rifiniti all'esterno con intonaco tipo Li Vigni e all'interno con tonachina e strato plastico di resina. La superficie commerciale è pari a mq 470,84

2. Costruzione di realizzazione risalente al 1970/80, denominata "Corpo B", destinata a magazzino-fienile, consistente in una sola elevazione fuori terra e composta da cinque distinti locali, seppur confinanti, oltre piccolo deposito attrezzi, tutti con accesso autonomo; la superficie calpestabile pari a mq 120,72. I locali presentano struttura in muratura portante in conci di tufo e tetti in legno con copertura a falde in parte rivestite con tegole ed in parte con lastre di lamiera. La superficie commerciale è pari a mq 147,17.

#### **- DATI CATASTALI :**

- Catasto Fabbricati Fg.26 p.lla 409 (Corpo "A")

- Catasto Terreni Fg.26 p.lla 409 (Corte di pertinenza Corpo "A")

- Catasto Terreni Fg.26 p.lla 408
- Catasto Terreni Fg.26 p.lla 410
- Catasto Fabbricati Fg.26 p.lla 379 (Corpo "B")
- Catasto Terreni Fg.26 p.lla 378

Sono state rilevate difformità catastali nelle planimetrie degli immobili per le quali una regolarizzazione, il cui costo è stato detratto dal valore di stima;

**CONFORMITA' URBANISTICA:** il bene denominato "Corpo A" risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia e dotato di Certificato di Agibilità; il bene denominato "Corpo B", difforme urbanisticamente, risulta in gran parte sanabile. Ai fini della regolarizzazione urbanistica occorre provvedere all'Accertamento di Conformità e alla demolizione di una porzione non sanabile i cui costi complessivi sono stati detratti.

Il lotto ricade in zona "E", verde agricolo, non soggetto a vincolo paesaggistico, storico, artistico; Lo stato di conservazione è buono per quanto riguarda il Corpo "A", scadente in riferimento al Corpo "B".

**Prezzo a base d'asta €.156.750,00**

**Offerta minima: €.117.562,50**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2000,00 ;

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

I predetti immobili facenti parte dei lotti sopra indicati sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Stefano Muscarella del 30.01.2023, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alle quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La perizia è 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 offerto dal Gruppo Edicom

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Avv. G. Leonardo Raso 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, contattando i numeri telefonici. (Studio Via A. Moro 22/b – 90015 Cefalù – tel. 0921070239 - Studio Via Vitt. Emanuele n.75 - 90022 Caltavuturo – tel. 0921540691 - cellulare 3286120654.)

### **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 (15.09.2025-ore 17.00) all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate esclusivamente tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale " Offerta Telematica", a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche ( <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica( <https://www.astetelematiche.it/>), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti 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)

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del Dpr n. 447/2000.

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**

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente:

**IT 11 W 02008 43641 000106536040**

Saranno ammesse soltanto le offerte provviste di cauzione già accreditata sul presente c.c. bancario. Si consiglia, pertanto, di effettuare il bonifico in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste ai fini dell'ammissibilità dell'offerta.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone" allegate al presente avviso.

### **Termini e modalità di versamento del saldo del prezzo e del fondo spese**

Trattandosi di un credito fondiario, l'aggiudicatario - ove non intenda o non possa avvalersi delle facoltà di subentro nel contratto di mutuo - dovrà effettuare il versamento del saldo del prezzo, e di un fondo spese ( quota parte del 50 % del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese per la trascrizione della proprietà), entro massimo **60 giorni dall'aggiudicazione**

L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito, seguendo le indicazioni che verranno successivamente fornite all'aggiudicatario), mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura.

Entro l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del fondo spese, presuntivamente determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

**Aste Giudiziarie In linea** : Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: Tel 0586 20141 - E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Per ulteriori informazioni sulla vendita gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi al delegato **avv. Gesualdo Leonardo Raso** (tel. 0921-070239 /fax 0921-440201 / Cell.3286120654).

Cefalù li 19.05.2025

Il Professionista Delegato

Avv. G. Leonardo Raso

