



Dr. GIOVANNI CASSATA
NOTAIO

AVVISO DI VENDITA ALL'INCANTO

Il sottoscritto Dott. **Giovanni CASSATA, Notaio in Cefalù**, con lo studio sito in Via Roma - Palazzo E.G.V. Center, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, delegato, con Ordinanza del 28 dicembre 2020, pubblicata e comunicata in data 31 dicembre 2020, dal Giudice Dott.ssa Sara Marino del Tribunale Ordinario di Termini Imerese, all'espletamento della divisione mediante vendita all'incanto di bene immobile non comodamente divisibile in natura, nell'ambito del procedimento iscritto al n. 1975/2019 R.G. tra i signori: ... omissis ... , a norma degli articoli 576 e seguenti del Codice di Procedura Civile;

visto l'avviso di (prima) vendita all'incanto fissato per il 28 febbraio 2022 ed il relativo verbale di asta deserta, depositato in atti;

visto l'avviso di (seconda) vendita all'incanto fissato per il 16 luglio 2024 ed il relativo verbale di asta deserta, depositato in atti;

visto il provvedimento del Giudice in data 2 ottobre 2024, con il quale si "autorizza lo svolgimento di ulteriori due tentativi di vendita secondo le modalità indicate in parte motivata e fermo quanto disposto nel residuo con decreto del 28.12.2020";

annuncia al pubblico

che il giorno Venerdì **8 Gennaio 2027** alle **ore 10:00**, nel Suo studio sito in **Cefalù, Via Roma - Palazzo E.G.V. Center**, decorsi almeno cinquanta giorni (50 giorni) dall'esperimento della pubblicità prevista dall'articolo 490 del Codice di Procedura Civile, procederà alla vendita al pubblico incanto del seguente immobile:

- **fabbricato ad uso abitativo**, che si sviluppa su quattro elevazioni (piani: terra, primo, secondo e terzo), **sito in abitato di Campofelice di Roccella**, ad angolo tra il Largo Cesare Civello (ex P.tta P. Mattarella), dal quale ha accesso dal civico n. 3, ed il Largo Municipio, composto di: un piccolo vano di ingresso, a piano terra; un soggiorno, una stanza da letto, un w.c. bagno, oltre ad una balconata prospiciente sia il detto Largo Cesare Civello sia il detto Largo Municipio, a primo piano; un soggiorno, una stanza da letto ed una cucina, oltre ad una balconata prospiciente sia il detto Largo Cesare Civello sia il detto Largo Municipio, a secondo piano; un w.c. doccia ed un terrazzo, interamente chiuso a veranda, a terzo ed ultimo piano, precisandosi che la detta chiusura a veranda dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata; oltre le scale di collegamento tra i vari piani con i relativi pianerottoli di sbarco; il tutto della consistenza catastale di vani sei, confinante: a Nord-Ovest con il Largo Municipio, ad Sud-Ovest con il Largo Cesare Civello, a Nord-Est con proprietà comunale e a Sud-Est con proprietà di Corsello Anna; distinto nel **Catasto Fabbricati (C.F.) di Campofelice di Roccella**

la, con esatta intestazione, con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 120 subalterno 2**, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, dati di superficie: totale 86 mq. - totale escluse aree scoperte: 76 mq., rendita Euro 226,21, Largo Cesare Civello n. 126, piani: T-1-2-3.

Con riferimento alla vigente legislazione in materia di edilizia ed urbanistica e per quanto risulta dalla perizia di stima a firma dell'Ing. Antonino Gualniera, depositata in atti, si rende noto:

- che, il fabbricato di che trattasi ricade: a) secondo il Programma di Fabbricazione del Comune di Campofelice di Roccella, approvato con D.A. n. 111 del 24 aprile 1976, in zona omogenea "B" (completamento); e b) secondo il Piano Regolatore Generale del detto Comune, adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 29 del 18 aprile 2011, divenuta esecutiva in data 30 aprile 2011, nella sottozona A1 - Centro storico urbano;

- che, relativamente al fabbricato di che trattasi, non risultano rilasciate, a nome dei soggetti in causa e loro aventi causa, neppure nell'archivio storico, autorizzazioni e/o concessioni edilizie, agibilità e/o abitabilità, e che, pertanto, è plausibile ritenere il fabbricato medesimo realizzato anteriormente al 1° settembre 1967;

- che la chiusura a veranda del terrazzo, posto a terzo piano, dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata, come si è già detto, motivo per il quale, ai fini della valutazione del fabbricato in oggetto, detto terrazzo è stato computato soltanto come superficie scoperta;

- che, secondo quanto risulta dalla consulenza tecnica di ufficio in atti, non risultano "atti e/o procedimenti ostativi che inficierebbero la regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso ad eccezione della veranda che occorrerà rimuovere per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e, quindi, idoneo per poter essere oggetto di compravendita (cfr. pagina 25 della C.T.U.)".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive cure e spese, domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica dal decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Si rende noto, inoltre, che tutte le attività, che a norma degli articoli 576 e seguenti del Codice di Procedura Civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Notaio delegato presso il suo studio summenzionato.

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni, in conformità della Sentenza n. 30/2018, emessa dal Tribunale di Termini Imerese il 08-10 gennaio 2018, e dell'Ordinanza del Giudice

Dott.ssa Sara Marino del 28-31 dicembre 2020.

1) - La vendita sarà effettuata in un lotto unico e l'incanto si aprirà sul prezzo base di **Euro quarantasettemiladuecentocinquanta (Euro 47.250,00)** determinato riducendo del venticinque per cento (25%) il prezzo base d'asta della precedente seconda vendita.

2) - L'immobile sarà aggiudicato nello stato di fatto e di diritto, urbanistico, catastale, di manutenzione e di conservazione in cui trova.

3) - Nessuno sarà ammesso all'incanto se, entro dieci giorni (10 giorni) prima della data fissata per l'incanto, ossia **entro le ore 10:00 del giorno 29 dicembre 2026**, non avrà:

- presentato al Notaio delegato domanda di partecipazione all'incanto; e

- depositato presso lo studio del Notaio delegato, a mani del medesimo, mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato al Notaio medesimo, un importo pari al **venti per cento (20%) del prezzo base d'asta**, di cui: dieci per cento (10%) per cauzione e dieci per cento (10%) per conto spese.

4) - Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro duemila (Euro 2.000,00).

5) - L'incanto sarà esperito con le modalità previste dall'articolo 581 del Codice di Procedura Civile e pertanto si riterà aggiudicatario colui la cui offerta non sia stata da altri aumentata nei tre minuti successivi.

6) - Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni (10 giorni), ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto.

Le offerte dopo l'incanto si fanno al Notaio delegato nelle forme di cui all'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, prestando cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo base d'asta, mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato al Notaio medesimo, oltre al deposito di un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo base d'asta in conto spese, sempre mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato al Notaio.

Scaduto il termine, il Notaio procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, indirà la gara, della quale darà pubblico avviso a norma dell'articolo 570 del Codice di Procedura Civile e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte.

Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal Notaio delegato, abbiano integrato la cauzione.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara in-
detta, l'aggiudicazione diventa definitiva, e, salvo che ri-
corra un documentato e giustificato motivo, il Giudice pronun-
cia a carico dei detti offerenti in aumento la perdita della
cauzione, il cui importo è trattenuto dalla procedura.

7) - Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione presta-
ta) e l'importo delle spese dovranno essere depositati dal-
l'acquirente nelle mani del Notaio delegato entro il **termine
di trenta giorni (30 giorni) dall'aggiudicazione**, mediante
due distinti assegni circolari "non trasferibili" intestati
al Notaio medesimo.

8) - Per tutto quanto non previsto saranno osservate le dispo-
sizioni di cui agli articoli da 576 a 591-bis del Codice di
Procedura Civile.

9) - Spese, imposte e tasse dell'incanto e sue conseguenziali
tutte, nonché quelle dell'eventuale successivo incanto in au-
mento, saranno a carico della parte acquirente.

Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiu-
dicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato en-
tro il medesimo termine fissato per il versamento del prezzo
di aggiudicazione, come si è già detto.

10) - Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo
Studio del Notaio delegato al compimento delle operazioni.

Cefalù, addì 28 settembre 2026.

F.to digitalmente
Notaio Giovanni Cassata