



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 110/2022 r.g.es.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto **Dott. Domenico Camarda**, con studio in Termini Imerese nella Via A Diaz,88 (con i seguenti recapiti: telefonico 091.345254 ed indirizzo PEC domenicocamarda@pec.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, in data 28.09.2023; vista la relazione notarile a firma del Notaio A. Trotta del 28.10.2022 e gli atti processuali; ritenuto necessario procedere alla vendita dei beni pignorati; visto l'art. 591 bis c.p.c.

### AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disposta la vendita telematica sincrona pura dei seguenti beni **LOTTO UNICO composto da:**

**Bene 1:** Garage ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio, piano S1 Garage ubicato al piano Seminterrato di un edificio privato (esternamente non del tutto rifinito), composto da quattro elevazioni fuori terra (oltre il piano S1) e situato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (anche viale Vincenzo Florio, dalla quale direttamente prende accesso) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano. L'unità immobiliare, destinata a garage ma adibita quasi interamente a civile abitazione, consta di due porzioni accessibili entrambe dalla corte di pertinenza (sub. 1, raggiungibile mediante una stradella privata che, munita di cancello, si dirama dal viale principale) ma anche (una parte soltanto) dal corpo scala (identificato col sub. 2) servente l'intero stabile. Insiste su un terreno (composto dalle particelle 374-479 e 871) con il quale forma un solo lotto. Si sviluppa su un unico livello con un'altezza interna utile pari a ml 3,35 circa e trae accesso dal lato non interrato posto (ad una quota inferiore) sul versante opposto a quello principale. Infine, come già accennato, si presenta con una destinazione d'uso ed una distribuzione degli spazi interni differente da quella inserita nella pratica di sanatoria: difatti, anziché essere un garage, è adibita ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 832, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per le zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

**Bene 2** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio TERRENO limitrofo al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 3 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco rettangolare, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul

lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 309. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 374, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per la zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

**Bene 3** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 4) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 368. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 479, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n. 353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (art. 9 per la zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023 inserito tra gli allegati della Relazione.

**Bene 4** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - viale Vincenzo Florio TERRENO antistante al garage di cui al bene n. 1 e con il quale (assieme ai beni 2 e 3) forma un unico Lotto. Esso, di forma pressappoco trapezoidale, risulta ubicato a ridosso del centro abitato di Collesano ossia in prossimità dell'ultimo tratto della strada SP9 (e/o viale Vincenzo Florio) che unisce Campofelice di Roccella con Collesano: tale territorio è caratterizzato, oltre che dalle coltivazioni dei terreni (ricadenti in parte in zona "E" ed in parte in zona "B"), anche da una frequente edilizia residenziale. L'accesso avviene attraverso una stradella privata che, munita di cancello sul lato del viale principale, permette l'ingresso alla corte di pertinenza del bene 1 (sul lato opposto a quello principale) e quindi allo stesso terreno. Integra la corte di cui sopra e la arricchisce (nonostante risulti incolto) con la presenza sparsa di alberi da frutta. Complessivamente ha un andamento altimetrico scosceso che decresce da Sud verso Nord circa e si estende su una superficie nominale pari a mq 400. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 871, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricadono i beni oggetto di pignoramento, secondo il PRG (approvazione pubblicata sulla GERS n. 42 del 12/09/2008, la cui efficacia dei vincoli quinquennali è decaduta per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327 del 08/06/2001 recepito con LR n. 7 del 02/08/2002 art. 36 e LR n. 7 del 19/05/2003 art. 24, confermato dal parere del CGA n. 461/2005), risulta essere in gran parte Zona "B" e in minima parte Zona "E" (così come si evince dal CDU n. 37 del 04/04/2023 rilasciato al CTU in seguito a formale richiesta prot. n. 2076 del 20/02/2023). Sugli stessi gravano i seguenti vincoli: Vincolo Sismico (legge n. 74/64); Vincolo Paesaggistico (DLgs n. 42/04). Inoltre gli immobili non risultano inseriti nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio (legge n.

353/00) negli anni che vanno dal 2012 al 2021. Per le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** (art. 9 per la zona B ed art. 22 per la zona E) ed ulteriori approfondimenti e/o particolari in merito, si invita a prendere visione dello stesso **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 37 del 04/04/2023** inserito tra gli allegati della Relazione.

Il CTU, nel valutare il Lotto ha considerato i costi per la regolarizzazione urbanistica con le opere di ripristino che l'aggiudicatario dovrà sopportare.

**Prezzo base € 32.546,00      Offerta minima efficace € 24.410,00      Rilancio minimo € 2.500,00**

**La vendita è stata disposta per il 15 Gennaio 2025 h. 12,00 e ss.**

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche**, sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

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

I bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. V. Calderone del 04.05.2023 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; 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.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Dott. Domenico Camarda 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>, sino a 10 giorni prima della vendita. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8114992 nei giorni di Lunedì e Mercoledì h. 16.30-19.00.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (14 gennaio 2025).

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo 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](mailto: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**

**Per le offerte telematiche**, il versamento della cauzione non inferiore al 10% della somma offerta dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT35R0200843641000107213181, indicando nella causale: **Esec. Imm n. 110/202022 Trib Termini Im** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del giorno

precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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 è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà ( forfettariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

**In presenza di Creditore fondiario - come nel caso in specie** - il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare **entro il termine di 60 gg** 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), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

### **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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 01 ottobre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott. Domenico Camarada n.g.*