TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

n. 200/1994 R.G.E.I. riunito al proc. n. 33/1995 R.G.E.I.

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. 200/1994 R.G. al quale è riunito il proc. n. 33/1995 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. Enrico Maccarone, notaio in Palermo del 8.6.1998, della dott.ssa Flora Cardinale, notaio a Termini Imerese del 5.11.1999 e della dott.ssa Bianca Barbera notaio in Palermo del 6.2.2003
- vista la relazione tecnica a firma dell'arch. Filippo Zerilli depositata il 6.12.2000 nonché la relazione tecnica dell'arch. Filippo Zerilli del 23.04.2019 per l'aggiornamento della stima dei lotti n. 1, 3 e 4 ;
- visto il verbale dell'udienza tenutasi presso il Tribunale di Termini Imerese, Dott. Gallucci del 07.03.2019 con cui il G.E. ha disposto l'improseguibilità parziale per i lotti 5 e 6
- visto l'atto di disposizione del G.Es. del 14/11/2025 che ha disposto la vendita dei lotti 3 e 4 applicando una riduzione rispettivamente del 50% e del 40% rispetto al prezzo dell'ultima asta
- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati e che la stessa è soggetta alla

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d

normativa sul "**Credito fondiario**";

AVVISA

Che in data **21 GENNAIO 2027 ore 15,00 e seguenti** si procederà alla vendita - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., sincrona pura senza incanto dei seguenti beni immobili così come di seguito descritti ed indicati:

LOTTO 3

Piena proprietà di un fabbricato sito in Cerda tra la Via Krusciov e la Via Mazzini, composto da piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto non abitabile. Al Catasto fabbricati del Comune di Cerda identificato al Foglio 9, con la p.lla 35: -sub 3, piano terra, categoria C/6, Classe 6^, mq. 50,00, rendita € 82,63; - sub 4 piano terra, categoria C/6, Classe 6^, mq. 30,00, rendita € 49,58; - sub 5 piano primo, categoria F/3,

Al piano terra vi sono due unità immobiliari, ambedue destinate ad autorimessa, in dettaglio: la prima ha accesso dal portone posto sul retro prospetto, a sud, è censita con la p.lla 35 sub 3 ed ha una superficie catastale di circa mq 50,00. La seconda autorimessa ha ingresso da Via Krusciov, è identificata con la p.lla 35 sub 4 ed ha una superficie catastale di mq 30. Entrambi i locali sono totalmente al rustico e mancanti di qualunque finitura e/o impianti. Il primo piano ed il secondo piano rispettivamente di circa mq 122,00 di superficie commerciale, sono destinati a civile abitazione, ma anch'essi sono totalmente allo stato rustico (struttura portante e muri di tompagno). Il sotto tetto non abitabile, a fini della vendita, viene inserito insieme al secondo piano, a motivo delle altezze medie che non ne consentono l'uso ad abitazione, ma solo come locale tecnico e/o di sgombero.

L'intero fabbricato si presenta in cattive condizioni e risente dell'età e della mancanza di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria: i laterizi dei solai intermedi di ciascun piano sono "spaccati" ; le armature di taluni pilastri e travi si sono ossidate, sono aumentate di volume ed hanno provocato la scalzatura del calcestruzzo copri ferro; lo stesso fenomeno, ma in modo diffuso, si è verificato sui balconi che versano tutti in pessime condizioni. Anche la scala di collegamento

tra i vari piani presenta delle lesioni dovute all'ossidazione delle barre di armatura ; pure le fondazioni sono interessate, ma soprattutto quelle rimaste fuori terra .

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d

Dal punto di vista catastale, il secondo piano ed il sotto tetto non sono ancora censiti, mentre nell'estratto di mappa aggiornato non è ancora inserito il tipo mappale, Per l'aggiornamento catastale, il CTU ha quantificato i costi che sono stati detratti dal prezzo di stima;

Prezzo a base d'asta €. 10.052,04

Offerta minima: €. 7.539,03

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00;**

LOTTO 4

Piena proprietà di diverse unità immobiliari ubicate al primo e secondo piano dell'edificio sito in Cerda, Via Roma n. 184, in catasto al foglio M.U. 2306 sub 5, primo piano, e sub 10, secondo piano.

Il primo piano, benché funzionalmente e catastalmente dichiarato come appartamento, viene utilizzato, da molto tempo, ad ufficio. In generale si presenta in buone condizioni. Si segnala che lungo il corridoio che disimpegna i vari ambienti è stata aperta una porta che conduce in un ampio locale adibito a sala conferenze, w.c. e ripostiglio, facente parte dell'edificio confinante, ma che non risulta pignorato. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla chiusura della porta con muratura così da ripristinare lo status quo ante. Siffatta variazione, a differenza del secondo piano, non è stata denunciata in catasto. I costi sono stati detratti dal valore di stima

Il secondo piano, originariamente terrazzo a cielo aperto, è stato coperto con un tetto a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 29 del 22.11.1995 che è stato successivamente trasformato da l sottotetto (autorizzato come intercapedine di isolamento) in appartamento "annettendo" allo stesso una porzione complanare relativa al fabbricato confinante che, tuttavia, non risulta sottoposto a pignoramento

L'immobile del secondo piano è censito, a far data dal Gennaio del 2003, in categoria A/3

(abitazione di tipo economico), in maniera abusiva Tutto quanto fin qui descritto è avvenuto abusivamente senza, cioè, il preventivo rilascio di un titolo che autorizzasse tanto la trasformazione del sotto tetto in appartamento, quanto l'annessione, dunque la chiusura, delle due porzioni che dovevano rimanere con destinazione a lastrico solare. Il secondo piano, di superficie commerciale pari

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d

a circa 120 mq, è accessibile, unicamente, dalla scala che si diparte dalla stanza adibita a studio del piano sottostante e prospicente la Via Roma. Ne deriva una sorta di commistione non proprio funzionale tra i due piani che è difficile da modificare. Per questo motivo la vendita avverrà in un unico lotto che contempera i due livelli.

Si rimanda alla perizia dell'Arch Zerilli del 23.04.2019 per maggiori dettagli in ordine alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia ed i relativi costi che sono detratti dal valore di stima.

Prezzo a base d'asta €. 22.358,71

Offerta minima: €. 16.769,02

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;**

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.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 Filippo Zerilli depositata il 6.12.2000 nonché la relazione tecnica dell'arch. Filippo Zerilli del 23.04.2019 per l'aggiornamento della stima dei lotti n. 3 e 4, che devono intendersi qui richiamate e trascritte, alle quali si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene . Entrambe sono reperibili su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

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.

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d

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 rispettivamente inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore **17.00** del giorno prima della celebrazione dell'asta (**20 GENNAIO 2027 ore 17.00**) **Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.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@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 dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT 11 T 02008 43641 000106287795.

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

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d

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**.

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:**

Per Edicom: Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

Per ulteriori informazioni sulla vendita gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi al delegato **avv. Gesualdo Leonardo Raso** (tel. 0921-070239 / fax 0921-540691 / Cell.3286120654).

Cefalù lì 16/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. G. Leonardo Raso

Firmato Da: GESUALDO LEONARDO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22cfdf3d0ba59d419b3a9d7a4cf1569d