



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 29/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA PURA

Il delegato, Dott. Fabio Marcellino, con studio in Termini Imerese, Via Circonvallazione Castello 12/a tel. 0918113621, indirizzo e-mail: fabiomarcellino@libero.it, pec: fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it;

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 31 gennaio 2024;
- vista la relazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 24 aprile 2023;
- ritenuto necessario fissare una data per la vendita del terreno pignorato;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita senza incanto, con modalità sincrona pura, della **piena proprietà** dei seguenti terreni, tutti siti in Sclafani Bagni, Contrada Succhiechi:

LOTTO UNO:

- Fondo rustico, costituito da un vasto appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, p.lle 139, 141, 173 (ex 142), 175 (ex 145) e 149, di superficie pari a mq 97.426, e comunque in tutta la sua intera ed effettiva consistenza, comprensivo di due piccoli fabbricati rurali.

Data della vendita: 6 giugno 2024, ore 9,30 e ss

Prezzo base: Euro 57.000,00.

Offerta minima: Euro 42.750,00.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

Luogo della vendita

Le operazioni di vendita si terranno, esclusivamente, in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Carmela Calascibetta, reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.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.

Ai sensi degli art. 40 e 46 della L.47/85, il CTU, Arch. Maria Carmela Calascibetta, come descrive nella perizia agli atti, fa presente che, il fondo, al quale si accede per mezzo di una strada di campagna ubicata lungo la Provinciale SP53, si trova all'interno di un più vasto parco eolico consistente in un totale di 23 aereogeneratori di proprietà di Enel Green Power Italia spa, collegati da viabilità carrabile atta alla manutenzione degli stessi. In particolare, sulla porzione del fondo, identificata dalle particelle 173 e 175, insistono numero due aereogeneratori di proprietà Enel Green Power spa, censite al Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lle 174 e 176, i quali non sono oggetto della presente vendita.

Sempre all'interno del fondo, oltre ai due aereogeneratori, risultano presenti, nella zona più a valle, due piccoli manufatti, che insistono sulle medesime particelle prima citate, (173 e 175), non accatastati, i quali presentano caratteristiche architettoniche similari, riconducibili a magazzino stalla, costituiti da un unico vano in muratura portante e tetto a falde. Riguardo la regolarità edilizia e urbanistica, il CTU, riferisce che, il primo, ricadente sulla p.lla 173, probabilmente di data antecedente al 1967, risulta conforme.

Il secondo, ricadente sulla p.lla 175, e, costruito intorno al 1978, non risultando agli atti dell'ufficio tecnico, alcun provvedimento abitativo, è di natura abusiva, ma, data la destinazione d'uso agricolo (magazzino stalla), compatibile con la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade e in relazione alla modestissima consistenza del fabbricato rispetto alla superficie della particella, il CTU riferisce che, sussistono le condizioni per la regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità con l'acquisizione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art- 36 del D.P.R. 380/01, previa acquisizione del Parere di Sussistenza presso l'Ufficio del Genio Civile.

Lo stesso CTU, ha quantificato, in Euro 4.500,00 circa, i costi per sanare tale abuso. Il prezzo base esposto risulta già decurtato di tale onere.

Entrambi i manufatti, risultano privi di impianti tecnologici.

Sui terreni, oggetto di vendita, in forza di atto di vendita del 22 aprile 2002, rep/racc. nn.6374/3279, le parti acquirenti stipulavano tra di loro la servitù di passaggio a tempo determinato (non superiore a venti anni dalla stipula), necessaria alla Enel Green Power spa per la realizzazione e manutenzione dei quattro dei ventitré aereogeneratori costituenti il parco eolico, già ai tempi della progettazione. Essendo trascorsi più di venti anni dalla stipula, detto vincolo, ad oggi, risulta cessato.

In riferimento alla destinazione urbanistica, in base al Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Sclafani Bagni, i terreni ricadono in zona "E1 Aree Agricole" Aree Destinate ad Uso Agricolo.

I terreni sono sottoposti ai seguenti vincoli:

Sismico ai sensi della Legge 64/74,

Idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923.

L'edificazione è subordinata all'accertamento delle carte del Rischio e del Dissesto idrogeologico di cui al D.P.R.S. n.240 del 29/09/2004.

In riferimento allo stato di occupazione del bene, si riferisce che: su alcune particelle dei terreni oggetto di vendita gravano numero due contratti di affitto di Fondo Rustico registrati antecedentemente alla trascrizione del pignoramento in forza del quale si agisce. Il primo, datato 18 settembre 2019 con termine inderogabile fissato al 17 settembre 2024, entro il quale, senza alcuna necessità di disdetta, il fondo deve essere lasciato libero, gravante sulle sole particelle 145 (oggi 175) e 149.

Il secondo, datato 18 settembre 2019 con termine inderogabile fissato al 17 settembre 2034, entro il quale, senza alcuna necessità di disdetta, il fondo deve essere lasciato libero, gravante sulle sole particelle 142 (oggi 173) e 139.

Ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63 convertito in L.90/2013, essendo i due manufatti privi dell'attestato di prestazione energetica, l'eventuale aggiudicatario, dovrà accollarsi l'onere della dotazione del documento medesimo, ove necessario.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni.

Visita degli immobili

Il Delegato Dott. Fabio Marcellino 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 il numero telefonico 0918113621.

Si precisa che le visite degli immobili sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto esclusivamente telematiche devono essere rispettivamente inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

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 miste” 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 intestato “**E.I. N 29/2023 TRIB TERMINI IMERESE AVV MARCELLINO FABIO**”, facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso la Filiale di Termini Imerese di Unicredit spa, il cui IBAN è il seguente: **IT 37 F 02008 43641 000106778497**.

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

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 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 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 www.garavirtuale.it

Termini Imerese, 27 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Fabio Marcellino