

**AVV. GIANCARLO LO BELLO**

Via Vittorio Amedeo,95 - 90018 TERMINI IMERESE (PA)

☎ / 📠 091.8113722

@: [avvgiancarlolobello@libero.it](mailto:avvgiancarlolobello@libero.it)

📧: [giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it](mailto:giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it)

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA SINCRONA PURA**

**Esecuzione Immobiliare n° 170/2023 R.G.E.I.**

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

Il delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, con studio in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo n. 95, tel. 0918113722, indirizzo e-mail [avvgiancarlolobello@libero.it](mailto:avvgiancarlolobello@libero.it),

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E., Dott.ssa Giovanna Debernardi, il giorno 10 ottobre 2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **12 marzo 2025, ore 10,30 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

**Lotto n. 1:**

Piena proprietà del terreno in Territorio di Bolognetta, S.S. 121 Km. 240+400, individuato in catasto terreni al Fg. 11, p.lle 62 e 1492 (non contigue). Entrambi i terreni, di forma trapezoidale, risultano situati lungo la Strada Statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+400 circa e risultano essere interclusi. Hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 7.181. Sono in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). Stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative: a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.lla 253 escluso dalla procedura), su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta; b) dalla S.S. 121, mediante un varco da realizzare sul terreno Bolognetta Fg. 11 p.lla 1492 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), esclusa dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati. Il conseguente deprezzamento è stato tenuto in conto dall'Esperto Stimatore in sede di stima. Entrambi i terreni sono

parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.

**Prezzo base d'asta € 161.000,00. Offerta minima efficace € 120.750,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: " ... *NORMATIVA URBANISTICA Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n. 1 del 06/05/2015 con ratifica dell'esecutività da parte della Commissario ad Acta del 01/09/2023. L'u.i. rientra in zona urbanistica D2 di completamento degli insediamenti artigianali-commerciali. ...*".

**Lotto n. 2:**

Piena proprietà del terreno in Territorio di Bolognetta, S.S. 121 km 240+500, individuato in catasto terreni al Fg. 11, p.lla 178. Fa parte del lotto spezzone di terreno (secondario) non contiguo ricadente in territorio di Misilmeri (c.da Balistreri) individuato in catasto al Fg. 45, p.lla 1560. Tale terreno anche se non contiguo (ma nelle vicinanze) viene ritenuto funzionale alla fruibilità del terreno principale (p.lla 178) per le considerazioni di cui appresso. L'appezzamento principale, di forma trapezoidale, risulta situato lungo la Strada statale 121 "Catanese" precisamente al km 240+500 circa e risulta essere intercluso. Ha un'estensione catastale pari a mq 2.268. E' in lieve pendenza da Est verso Ovest (verso il torrente). La striscia in territorio di Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560 ha un'estensione catastale pari a mq 188. E' pianeggiante e si presenta in parte in battuto di cemento ed in parte in sterrato. Condivide un varco d'accesso, sulla SP 77, con la p.lla 1557. Stante il carattere di fondo intercluso della p.lla 178 di Bolognetta si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere accesso dalla viabilità pubblica che attualmente è rappresentata da una delle due seguenti alternative: a) dalla la S.P. 77, attraverso terreni liberi alieni (p. es. Misilmeri Fg. 45 p.lle 1557, 1468, 1082 esclusi dalla procedura), col contributo della striscia di terreno già citata (Misilmeri Fg. 45 p.lla 1560) su cui esiste già un varco d'accesso recintato sulla S.P. 77 anzidetta; b) dalla S.S. 121, mediante

un varco da realizzare sul terreno libero alieno (p.es. Bolognetta Fg. 11 p.lla 1466 e spezzone del tracciato della vecchia strada ferrata (oggi nelle competenze comunali), escluse dalla procedura. Sarà necessario, in questo caso, acquisire altresì i pareri degli enti interessati. Il conseguente deprezzamento è stato tenuto in conto dall'Esperto Stimatore in sede di stima. Entrambi i terreni sono parzialmente recintati, non hanno coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultavano abbandonati e ricoperti da essenze erbacee spontanee.

**Prezzo base d'asta € 54.500,00. Offerta minima efficace € 40.875,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonchè dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: “ ... *NORMATIVA URBANISTICA Terreno Bolognetta Fg 11 p.lla 178: Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n. 1 del 06/05/2015 con ratifica dell'esecutività da parte della Commissario ad Acta del 01/09/2023. L'u.i. rientra in zona urbanistica D2 di completamento degli insediamenti artigianali-commerciali. Terreno Misilmeri Fg 45 p.lla 1560: Decr. Dir. n. 1216/2006 D.R.U. del 18.10.2006 con il quale, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio (pubblicato su G.U.R.S. del 5.1.2007, parte I n. 1). L'u.i. rientra in zona urbanistica E verde agricolo ... “.*

**Lotto n. 14:**

Piena proprietà dell'appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76, piani 2 e 3, esteso mq. 138,15 circa, identificato in catasto fabbricati al foglio 15, p.lla 329 sub 2. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto S.S. 118). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Il piano 2 si compone di un corridoio-disimpegno (1), una camera (4), due ripostigli (3 e 5), una cucina (6), un wc con doccia (2). Completa l'appartamento un balcone (7) che affaccia su via Agrigento. Il piano 3 (raggiungibile attraverso una scaletta interna) si compone di un unico ambiente mansarda

attualmente adibito a locale di sgombero e riserva idrica a servizio di tutti i piani in elevazione della palazzina. Si segnala la presenza di alcune cisterne e della copertura in cemento-amianto. Le stesse dovranno essere bonificate/smaltite. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno. In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento e graniglia; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; cucina e wc hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno con o senza vetratura; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni e persiana esterna in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sia a vista che sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche ma non sono funzionanti. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato. In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione e con evidenti carenze strutturali. Si richiedono dunque dei profondi interventi di consolidamento strutturale ed una ristrutturazione complessiva edilizia ed impiantistica. L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Per la Bonifica/smaltimento dei materiali in cemento amianto si stima un costo di € 4.500,00 comprensivo di pratiche amministrative, spese tecniche etc. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967 e non ci sono evidenze di interventi recenti che avrebbero necessitato di un qualsiasi titolo abilitativo.

**Prezzo base d'asta € 10.000,00. Offerta minima efficace € 7.500,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: “ ... *NORMATIVA URBANISTICA PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica B. REGOLARITÀ EDILIZIA L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La*

*costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'u.i. fa parte di un edificio situato a Marineo nella via Agrigento (tratto cittadino della S.S. 118). Il fabbricato di cui la stessa fa parte, composto dai piani terra, 1°, 2° e 3° fu costruito anteriormente al 1967. Successivamente, fu presentata, ai sensi della LR 06/2010, istanza per demolizione e ricostruzione intero fabbricato in data 30/07/2014 prot. 11058, pratica n. 65/2014. Tale istanza non ha avuto seguito. Ai fini della conformità edilizia non sono state riscontrate evidenze che facciano ritenere la commissione di irregolarità o abusi, stante che non ci sono grafici di confronto agli atti del Comune. In allegato tavola grafica dello stato di fatto rilevato dal sottoscritto ... “:*

**Lotto n. 15:**

Piena proprietà dell'appartamento ubicato a Marineo (PA) - via Agrigento 76, piano 1, esteso mq. 69,95 circa, individuato in catasto fabbricati al Fg. 15, p.lla 329 sub 4. L'u.i. fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t. con accesso da vano scala interno quest'ultimo con portoncino su via Agrigento n. 76 (in catasto via Agrigento 54). L'immobile è situato nell'abitato di Marineo, in zona urbanistica B. Si compone di un ingresso (1), due camere (2, 6), un wc con bagno (7), un disimpegno (5), un wc con anti wc (4, 3). Completa l'appartamento un balcone (8) che affaccia su via Agrigento. Un vano scala, che collega i piani in elevazione (fino al secondo), è rivestito in marmo con corrimano in legno. In merito alle rifiniture si riferisce quanto segue: i pavimenti sono in ceramica; il servizio igienico è con sanitari in porcellana; il wc con bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni in legno; gli intonaci interni sono al civile e completati con idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche. Non c'è sistema di riscaldamento ambienti. Il balcone è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con soglie in marmo bianco, mentre il parapetto è in ferro verniciato. In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione anche se l'intero fabbricato soffre di evidenti carenze strutturali. Sono necessarie delle opere per la rimozione delle cause di infiltrazione nel wc 4 ed i conseguenti ripristini interni. Si richiede altresì l'adeguamento dell'impianto elettrico e la sostituzione degli infissi esterni. Per tali lavori si stima una spesa di € 5.000,00. L'immobile è libero e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Lo stesso risulta regolare essendo il fabbricato di costruzione antecedente al 1967. Alcune piccole differenze nella tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale dovranno essere regolarizzate.

Per la quantificazione delle spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici.

**Prezzo base d'asta € 13.500,00. Offerta minima efficace € 10.125,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: “ ... *NORMATIVA URBANISTICA PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica B. REGOLARITÀ EDILIZIA L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'u.i. fa parte di un edificio situato a Marineo nella via Agrigento (tratto cittadino della S.S. 118). Il fabbricato di cui la stessa fa parte, composto dai piani terra, 1°, 2° e 3° fu costruito anteriormente al 1967. Successivamente, fu presentata, ai sensi della LR 06/2010, istanza per demolizione e ricostruzione intero fabbricato in data 30/07/2014 prot. 11058, pratica n. 65/2014. Tale istanza non ha avuto seguito. Ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) variazioni di tramezzature e bucatore interne (evidenze sulla planimetria catastale); Descrizione delle opere da sanare: Per quanto riguarda le difformità relative alla variazione della tramezzatura, le stesse verranno mantenute. CILA per regolarizzazione: € 1.000,00 Spese tecniche ed accessorie: € 800,00 Oneri Totali: € 1.800,00 ... “.*

**Lotto n. 16:**

Nuda proprietà del lotto formato dai seguenti beni:

- Villa ubicata a Marineo (PA) - c.da Luisa, c.f. Fg. 21, p.lla 842 e corte comune al c.t. foglio 21, p.lla 842, ente urbano, graffato;
- Terreno ubicato a Marineo (PA) - c.da Luisa, Fg. 21, p.lle 448, 837, 839, 840.

Si specifica che il diritto di usufrutto risulta sussistere in capo a soggetto nato nel corso dell'anno 1949.

- VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842. Villa e corte di pertinenza in agro di Marineo, estesa mq. 278,90 circa, individuata al catasto fabbricati al Fg. 21, p.lla 842, e la corte al catasto terreni al foglio 21, p.lla 842, ente urbano, graffato. La villa è stata realizzata nel 1993 mediante l'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale

preesistente e realizzazione di un corpo accessorio, il tutto in assenza di regolare titolo edilizio; per essa, in data 27/02/1995 con prot. n. 2576, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/2002, rilasciata in data 28/08/2002. I due corpi di fabbrica si sono con una elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in muratura di pietrame e calcestruzzo su fondazione in c.a.; i solai di copertura sono realizzati con travi portanti ed arcarecci in legno, soprastante strato di mattoni in cotto a vista (tavolato per il corpo accessorio) e sovracopertura in coppi siciliani. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. La stessa si compone di un salone (ex veranda adesso chiusa) (1), un soggiorno con salotto (3a, 3b), cucina pranzo (2), un piccolo disimpegno (10), w.c. doccia (12), sei camere da letto (5, 6, 8, 9, 11, 13), corridoio (4), un w.c. con bagno e doccia (7), un soppalco accessibile mediante scala in legno che si diparte dall'ambiente 3; il corpo accessorio esterno (ex legnaia) utilizzato come cucina e lavanderia (14), anch'esso, come detto, oggetto dello stesso condono. All'esterno troviamo, inoltre, due tettoie entrambe con copertura in travi e tavole di legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e, rispettivamente pilastri in muratura di mattoni la tettoia A e pilastri in legno la tettoia B. In merito alle rifiniture interne riferisce: I pavimenti sono completati con mattoni in ceramica, le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno massello (tranne la veranda che ha serramenti in alluminio e vetrocamera); le pareti sono completate con intonaco civile e due mani di idropittura lavabile; i servizi igienici hanno sanitari in porcellana, sono rivestiti con piastrelle di ceramica così pure la cucina. Gli impianti idricosanitario ed elettrico sono sotto traccia, mentre, per quanto concerne l'impianto fognario, lo smaltimento dei reflui domestici avviene in fossa settica del tipo imhoff e relativa condotta disperdente posizionate rispettivamente all'interno delle p.lle 837 e 448. La villa, inoltre, è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo composto da elementi radianti in ghisa e da generatore a gas collocato all'interno del locale adibito a cucina (14), posto sul lato Nord. Alla climatizzazione estiva provvede un climatizzatore del tipo split aria/aria a p.d.c. posto nel soggiorno 3a. Le condizioni d'uso e manutenzione dei manufatti sono buone; si rinvencono, tuttavia, nelle zone basse delle pareti, per lo più, delle camere 5, 8 e 9, nonché in quelle del salotto (3b), numerose evidenze di umidità di risalita (v. paragrafo stato

conservativo) per la cui riparazione si stima una spesa a corpo di € 2.000,00. L'immobile, in uso agli esecutati, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo dei € 250,00. Dovrà essere regolarizzato il soppalco mediante PdC per accertamento di conformità ex art 36 TU. La chiusura della veranda e la creazione di nuovi ambienti invece non è regolarizzabile e dovrà essere ripristinata come da progetto. Analogamente le tettoie non possono essere regolarizzate e dovranno essere rimosse (fatte salve le considerazioni al paragrafo regolarità edilizia). Si faccia riferimento al paragrafo sulla regolarità edilizia ed agli elaborati grafici e fotografici.

- TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840. Terreno di pertinenza di una villa in agro di Marineo, esteso mq. 5.613 circa, individuato in catasto terreni al Fig. 21, p.lle 448, 837, 839, 840. L'accesso avviene attraverso un cancello automatico in ferro a due battenti posto tra due pilastri in c.a. che si apre sulla stradella privata. Un vialetto carrabile, realizzato in battuto cementizio, collega la strada al cortile sui lati ovest e sud della villa. Il lotto di terreno circonda la villa e la sua corte, ha una forma regolare, un andamento pressoché pianeggiante nella parte ad ovest della villa ed acclive nella parte ad est. E' recintato e condotto prevalentemente ad uliveto, vede un'alberatura ornamentale lungo i confini, è curato e ben tenuto. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

**Prezzo base d'asta € 105.500,00. Offerta minima efficace € 79.125,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato degli immobili: occupati.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue. “ ... *NORMATIVA URBANISTICA **BENE N° 33 - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842 PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. **BENI N° 34÷39 - TERRENO UBICATO A MARINEO (PA) - C.DA LUISA, P.LLE 448, 837, 839, 840 PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. Le p.lle 448 e 837 sono soggette, tra gli altri, al vincolo di inedificabilità assoluta.*****



REGOLARITÀ EDILIZIA **BENE N° 33** - VILLA UBICATA A MARINEO (PA) - C.DA LUISA P.LLA 842 L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 L'intero immobile fu realizzato abusivamente, così pure il corpo accessorio, e per questo fu presentata domanda di sanatoria edilizia il 27.02.1995 con il prot. 2576, ai sensi della legge 724/1994. Successivamente, in data 28/08/2002, il dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Marineo, rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 con la quale legittimava l'edificio principale ed il corpo attiguo. Vale la pena ribadire che la villa è stata realizzata in ampliamento ad un preesistente fabbricato rurale realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967. In merito alle due tettoie collocate all'esterno (A e B), a Nord-Ovest della villa, esse sono state costruite in forza dell'Autorizzazione Edilizia n. 11/2004 del 03/06/2004. Tale atto consentiva l'installazione di due tettoie prefabbricate in legno ad una elevazione fuori terra. Dei due manufatti la tettoia A non ha i pilastri in legno ma realizzati in muratura di mattoni mentre la tettoia B è stata realizzata su muretti in c.a. ed ad una distanza dal confine inferiore a 10 m. Entrambe hanno dimensioni in pianta per lo più superiori alla tolleranza ammessa. La parte adibita a legnaia, peraltro chiusa da un lato, non era neanche prevista. Conseguente che queste opere, essendo difformi al progetto, dovranno essere rimosse o adeguate al progetto. Riassumendo, ai fini della conformità edilizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) chiusura della veranda e creazione degli ambienti 10, 12, 13. 2) realizzazione tettoie difformi al progetto; Non regolari. Spesa per la rimessa in pristino o per adeguamento ed accertamento di conformità: € 5.000,00 3) variazione di tramezzatura e bucatura esterna ambiente 11; Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione inizio lavori asseverata art. 3 L.R. 16 del 10/08/2016) per la variazione della distribuzione interna e dei vani esterni. CILA per regolarizzazione punti 2 e 3: € 1.000,00 4) realizzazione di soppalco; data l'esigua superficie (c.a 20 mq), l'altezza inferiore al minimo di 2,40, non si configura un aumento di

superficie, volume o sagoma. Regolarizzabile mediante: PdC per accertamento di conformità (art. 14 L.R. 16 del 10/08/2016) PdC per accertamento di conformità (comprensivo di contributo al costo di costruzione, sanzioni e costi amministrativi): € 3.000,00 Spese tecniche punti 1, 2, 3, 4: € 2.000,00 Oneri Totali: € 11.000,00. In allegato si evincono le difformità riscontrate attraverso la tavola di confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e lo stato di progetto depositato **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** · Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. NOTA: A parere dello scrivente CTU la regolarizzazione delle tettoie potrebbe anche avvenire ammesso che l'UTC condivida le seguenti considerazioni. Il precedente titolo abilitativo era un'autorizzazione di opera "pertinenziale" che in quanto tale presupponeva il non aumento del carico urbanistico. Con questo

*presupposto le difformità al progetto potrebbero essere sanate mediante nuova pratica urbanistica con relativa nuova autorizzazione del Genio Civile, oltre che con gli interventi necessari per rispettare la distanza dal confine e l'eventuale adeguamento sismico. L'istituto idoneo è quello della SCLA edilizia per accertamento di conformità ex art. 37 TU, in quanto oggi l'intervento in questione rientrerebbe nella casistica di cui all'art. 22 TU (art. 10 LR 16/2016). Conforta in proposito il contenuto della sentenza T.A.R. Calabria – Catanzaro, Sez. I, 23/03/2018, n. 729, cui si rimanda per approfondimenti: "la realizzazione di una tettoia aperta su tutti i lati configura un intervento di ristrutturazione edilizia che non crea volumetria, né incide sui prospetti e rientra pertanto nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività, con conseguente applicazione, in caso di violazione dell'art. 22 del d.p.r. n. 380/2001, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi. In tal caso, deve pertanto considerarsi illegittima la più grave sanzione demolitoria, prevista dall'art. 33 e riservata agli interventi di più rilevante impatto urbanistico non assentiti o realizzati in totale difformità". La spesa conseguente, in termini di adeguamento, sanzione e maggiori costi professionali, potrebbe essere pari o sensibilmente superiore a quella per la rimozione, rimanendo in capo all'aggiudicatario la scelta di convenienza, sentito l'UTC del Comune ... ".*

**Lotto n. 17:**

Piena proprietà del Terreno in agro di Marineo, c.da Luisa, individuato in catasto terreni al Fg. 21, p.lle 190 e 199. L'accesso avviene direttamente dalla via contrada Luisa che lo costeggia lungo il lato est. Il lotto di terreno ha una forma regolare, un andamento in leggera pendenza verso ovest. Misura catastalmente 5240 mq. E' recintato parzialmente, è incolto e presenta una modesta vegetazione spontanea. La p.lla 190 risulta con vincolo di inedificabilità assoluta costituita in favore del Comune di Marineo.

**Prezzo base d'asta € 17.000,00. Offerta minima efficace € 12.750,00.**

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 (Euro mille/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: " ... *NORMATIVA*

URBANISTICA PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. La p.lla 190 è soggetta, tra gli altri, al vincolo di inedificabilità assoluta ... “.

**Lotto n. 18:**

Piena proprietà del Terreno in agro di Marineo, c.da Luisa, individuato in catasto terreni al Fg. 21, p.lla 407. L'appezzamento di terreno di forma trapezoidale, è sito nella C.da Luisa a circa 4 km a sud dal centro abitato di Marineo. In passato lo si raggiungeva percorrendo una strada intercomunale denominata via Cardinale Corradini che si diparte dalla Strada Statale 118 Corleonese-Agrigentina, in direzione di Corleone. Approssimandoci al fondo in parola la strada diventa poco più che una trazzera, e comunque deve essere abbandonata, attraversando altro terreno (p.lla 405 estranea alla procedura), per raggiungere la nostra particella che risulta interclusa; stante il carattere di fondo intercluso si precisa che l'aggiudicatario potrebbe dover intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere l'accesso al terreno de quo. La zona attualmente risulta interessata da fenomeni franosi. Il fondo ha un'estensione catastale pari a mq 969,00. Presenta una notevole pendenza da Nord verso Sud e risulta abbandonato per via delle difficoltà di essere raggiunto. La p.lla 407 risulta con vincolo di inedificabilità assoluta costituita in favore del Comune di Marineo. Per una migliore comprensione si faccia riferimento agli elaborati grafici e fotografici.

**Prezzo base d'asta € 1.000,00. Offerta minima efficace € 750,00.**

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 100,00 (Euro cento/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: “ ... *NORMATIVA URBANISTICA PRG approvato con D.A. n. 840 del 03/07/1989. L'u.i. rientra in zona urbanistica E. La p.lla 407 è soggetta, tra gli altri, al vincolo di inedificabilità assoluta ... “.*

**Lotto n. 19:**

Piena proprietà del Terreno in agro di Misilmeri, c.da Balistreri, individuato in catasto terreni al Fg. 45, p.lla 1005. L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, è sito in

C/da Balistreri, località ricadente nel territorio del Comune di Misilmeri, parte Sud-Est dell'abitato, ma risulta situato nelle immediate vicinanze del Comune di Bolognetta. Lo si raggiunge percorrendo la Strada Statale 118 "Corleonese-Agrigentina", poi, giunti al bivio di Bolognetta, imboccando la Strada Provinciale n. 77 "Misilmeri-Bolognetta", alla quale è immediatamente connessa una stradella interpodereale che raggiunge il fondo pignorato (intercluso). Stante il carattere di fondo intercluso, in caso di contestazioni da parte di terzi, si precisa che l'aggiudicatario dovrà intraprendere un'iniziativa (coatta o concordata) per avere l'accesso al terreno de quo. Ha un'estensione catastale pari a mq 1.580. E' in lieve pendenza da Ovest verso Est (verso il torrente). La viabilità può definirsi discreta ed è costituita da una stradella privata che si diparte dalla Strada Provinciale n. 77, attraversa le p.lle 254 e 1004 (estraneae alla procedura), è larga circa 3 mt, ha il fondo in parte in battuto cementizio ed in parte sterrato; infine, è privo di recinzione da tutti i lati, non vi sono coltivazioni di nessun genere ed al momento del sopralluogo risultava abbandonato e ricoperto da essenze infestanti.

**Prezzo base d'asta € 2.000,00. Offerta minima efficace € 1.500,00.**

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 100,00 (Euro cento/00).

**Stato dell'immobile: libero, pur se ancora non oggetto di ordine di liberazione.**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 ( e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi ) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: " ... *NORMATIVA URBANISTICA* Decr. Dir. n. 1216/2006 D.R.U. del 18.10.2006 con il quale, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive ed il Regolamento Edilizio (pubblicato su G.U.R.S. del 5.1.2007, parte I n. 1). *L'u.i. rientra in zona urbanistica E ...*".

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione redatta dall'Esperto Stimatore, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata

dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.i](http://www.immobiliare.i) e sui portali collegati al sistema aste.click.

### **Luogo della vendita**

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

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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, 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 del compendio immobiliare**

Il Delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, 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 091/8113722.

### **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.

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>. 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.termiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.termiimerese@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**

**Trattandosi di offerte telematiche** il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui IBAN è il seguente: **IT62N0200843641000107033636**.

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 e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, sul conto della procedura, ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta**. L'aggiudicatario è tenuto, infine, **a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento** (*quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento*), comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato e quantificato salvo conguaglio, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta**.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche

addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

.....

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “ alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale “.

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

Termini Imerese, 22 novembre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello