

AVV. GIANCARLO LO BELLO

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

☎ / 📠 091.8113722

@: avvgiancarlolobello@libero.it

✉: giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA
(CREDITO FONDIARIO)**

Esecuzione Immobiliare n° 02/15 - 100/15 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 02.02.2018;

viste le relazioni notarili a firma del Notaio Maria Angela Messina di Palermo del 17.02.2015 e del Notaio Francesco Paolo Castellana di Palermo del 06.11.2015;

visto i provvedimenti emessi dal Tribunale in data 23.05.2020, 26.05.2020, 03.06.2020 e 18.01.2021;

visto, altresì il provvedimento emesso dal Tribunale in data 25.07.2022;
visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **19 giugno 2026, ore 09,00 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNO

Complesso avicolo sito in Lascari, via del Re n. 19, costituito da cinque corpi di fabbrica identificati in seguito come:

CORPO A: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- una parte del piano terra è costituita da n. 3 magazzini, da una zona uffici e smistamento / confezionamento uova, un locale caldaia e un bagno per il personale;
- una parte del piano primo adibita a pulcinaia;
- una parte destinata ad abitazione del proprietario, composta da un vano, cucina, bagno, disimpegni, portico e cortile al piano terra; n. 6 vani, n. 2 bagni e disimpegni al piano primo.

CORPO B: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.

CORPO C: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.

CORPO D: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato all'allevamento delle ovaiole.

CORPO G: immobile ad una sola elevazione fuori terra destinato al deposito e alla distribuzione dei mangimi.

La superficie commerciale della porzione di immobile ad uso abitazione è pari a mq. 258,22 circa, mentre quella relativa al complesso immobiliare categoria D/7 è pari a mq. 1.349,62 circa. I cinque corpi hanno come utilità comune la corte identificata in catasto con la particella 185 sub. 1 (bene comune non censibile) del Catasto Fabbricati, ed altresì come pertinenza l'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 522, dal quale ha accesso il complesso (Fig. 6 p.lla 2074). Su di esso è stato costruito un fabbricato indicato nelle planimetrie catastali come locale di sgombero.

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Lascari con i seguenti dati:

Fg.	P.Illa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	185	2	A/3	2	10 vani	593,93
6	185	3	D/7			2.861,00
6	2074		C/2	6	34 m ²	21,07

Stato del complesso immobiliare: occupato.

Prezzo base € 190.755,00. Offerta minima efficace € 143.066,25.

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 10.000,00.

LOTTO DUE

Complesso agricolo – zootecnico per la produzione di uova, sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da

- **due corpi di fabbrica** identificati in seguito come:

CORPO B-B1: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- *una parte del piano terra della porzione B del fabbricato è costituita da un ufficio, zona selezione e confezionamento uova, zona carico, deposito imballi, servizi e mensa;*
- *un'altra parte del piano terra (porzione B1) destinato a mangimificio;*
- *il piano primo della porzione B del fabbricato è costituito da uffici, servizi, alloggio con cucina, bagno e camera da letto, deposito imballi.*

CORPO C2: immobile destinato alle batterie di gabbie per ovaiole composto da un piano terra e da un piano seminterrato per lo stoccaggio della pollina,

il tutto per complessivi mq. 4.316,58, distinto al N.C.E.U. del Comune di Collesano al foglio 6, p.lla 288;

- **fondo rustico** sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da terreni (seminativo 2) per una superficie complessiva di 178.472,

distinto al C.T. del Comune di Collesano al foglio 6, p.lle 280, 282, 284, e 286.

Stato del complesso immobiliare: occupato.

Prezzo base € 145.459,41. Offerta minima efficace € 109.094,55.

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 10.000,00.

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. 28.02.1985 n. 47, si dichiara quanto segue come da C.T.U. a firma dell'Arch. Sabrina Zora in atti: **in ordine al lotto uno** “ ... Il complesso di immobili pignorati risulta essere stato costruito in assenza di licenza edilizia. In particolare come da atti notori allegati alle istanze di sanatoria n. 38/80 e n. 297/85 e da relazione tecnica allegata a quest'ultima si evince che:

- *una porzione del corpo A, costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni (A1), è stato realizzato tra il 1973-75; un'altra porzione, costituita da un piano terra (A2), è stata realizzata tra il 1973-75; nel 1980 è stato realizzato un ampliamento (A3) del piano terra e del piano primo (vedi allegato B – Tav. 3);*
- *una porzione del corpo B è stata realizzata nel 1966, successivamente ampliata nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2);*

- il corpo C è stato realizzato nella sua interezza nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2);
- una porzione del corpo D è stata realizzata nel 1966 e, come per il corpo B, successivamente ampliata nel 1986 (vedi allegato B – Tav. 2);
- il corpo G è stato realizzato nella sua interezza nel 1983 (vedi allegato B – Tav. 2).

Per gli immobili suddetti, come da attestazione rilasciata dal Comune di Lascari (Allegato M), sono state presentate n. 2 domande relative alla definizione degli illeciti edilizi, ai sensi della L.R. n. 70/81 in data 16/10/1980 prot. 2072 e dell'art. 31 della Legge 47/85 – L.R. 37/85, in data 01/10/1986 prot. n. 16484, consistenti nella costruzione di n. 5 corpi di fabbrica (parte realizzati in ampliamento a fabbricati già esistenti nell'anno 1966) destinati ad allevamento avicolo e ad abitazione negli anni 1973 - '75 e 1983, siti in Lascari nella c/da Piane Vecchie, identificati al N.C.E.U., al foglio 185 subb. 2 e 3, mentre la p.lla 2074 (ex 295) non è interessata dall'abuso edilizio suddetto. Per le opere di cui sopra è stata versata a titolo di oblazione la somma di € 8.552,52, comprensiva di interessi, calcolata in via definitiva, invece gli oneri concessori non sono dovuti perché trattasi di attività avicola. Le somme versate a titolo di oblazione risultano congrue in relazione alle tipologie e superfici dichiarate dalla ditta nella sopra menzionata domanda di definizione degli illeciti edilizi. La documentazione a corredo della pratica non risulta completa, in quanto dovrà essere acquisito il parere igienico – sanitario. L'opera oggetto di sanatoria non rientra nei casi di inammissibilità assoluta di cui all'art. 23 comma 12 della L.R. 37/85 e rientra tra quelle suscettibili di sanatoria, fatti salvi i pareri e/o i nulla osta di competenza degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, che l'ufficio tecnico del Comune di Lascari si riserva di chiedere (Allegato M). Per il fabbricato, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lascari al Foglio n. 6 p.lla n. 2074 (denominato locale di sgombero) e di cui si ha avuto riscontro in fase di sopralluogo, come da attestazione del Comune di Lascari (Allegato M), non risulta essere stato realizzato in presenza di licenza edilizia e non è stata per esso presentata altresì, istanza di sanatoria. Poiché non ricorrono per esso i presupposti di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, risultando abusivo e non sanabile, è necessario il suo abbattimento (vedi allegato I). Tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (vedi Allegato I) si rilevano numerose difformità. La sagoma dei fabbricati riportata nella planimetria della particella 185 sub. 3 (planimetria che è stata interrogata come sub. 2) in scala 1:500 (datata 19-02-1988) risulta conforme allo stato dei luoghi, anche se si riscontrano dei possibili errori di scala. Le planimetrie di dettaglio in scala 1:100 (datate 24-12-1980 e quindi antecedenti a quella di insieme) dei singoli corpi di fabbrica risultano differenti a quelli presenti nella planimetria generale in scala 1:500. In particolare per quanto concerne il fabbricato D (indicato nella presente perizia come corpo A) presenta una diversa distribuzione interna, un aumento di superficie sia al piano terra, sia al piano primo e una variazione delle aperture nei prospetti. Il fabbricato B (indicato nella presente perizia come corpo D) presenta un aumento di superficie. Il fabbricato C (indicato nella presente perizia come corpo B) presenta un aumento di superficie. Allo stato attuale, inoltre, non è presente il vano magazzino. Non risultano presenti le planimetrie dei corpi indicati nella presente perizia come C e G. Inoltre dalle planimetrie catastali non è chiara ed univoca l'individuazione dei subb. 2 e 3. Per la regolarizzazione delle difformità descritte, viene prevista la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali, quantificata in € 1.200,00. Per le tettoie, trattandosi di strutture precarie, realizzate senza autorizzazione ma comunque sanabili si rende necessaria la presentazione dell'art. 20 tardivo. Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art. 9 L. 47/85 tardivo, per la regolarizzazione delle difformità, per la redazione di un nuovo docfa, per la pratica art. 20 tardivo (tettoie), per la demolizione del fabbricato p.lla 2074.

Ex Art. 9 tardivo compreso spese tecniche..... € 1.100,00

Ex Art. 20 tardivo compreso spese tecniche..... € 7.500,00

Docfa € 1.200,00

Demolizione fabbricato p.lla 2074 (vedi allegato O)..... € 5.379,33

TOTALE € 15.179,33

Il suddetto importo verrà decurtato dal valore di stima.

Inoltre, i corpi B, C, D, G, in parte il corpo A e le due tettoie, presentano una copertura in lastre di cemento – amianto (foto n. 79), che dal sopralluogo effettuato risultano integre. Pertanto, ai sensi della L.R. n. 10 del 29/04/2014 art. 5 comma 3, qualora non sia stato ancora fatto, occorre comunicare all’A.R.P.A. territorialmente competente i dati relativi alla presenza di amianto. Sarà cura dell’aggiudicatario monitorare lo stato di conservazione dei manufatti contenenti amianto, qualora si riscontrasse uno stato di deterioramento degli stessi provvederà ad attuare, con urgenza, gli interventi previsti dal D.M. 6/09/1994 e ss.mm.ii., secondo quanto riportato nella L.R. n. 10 del 29/04/2014 art. 5 comma 5. La programmazione degli interventi di rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto avverrà secondo quanto previsto dall’art. 10 della legge regionale n. 10/2014 ... “;

in ordine al lotto due “ ... Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dall’Ufficio Tecnico del Comune di Collesano, relativamente all’immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto di seguito esposto. Per la realizzazione del complesso Agricolo/Zootecnico per la produzione di uova di uova in c/da Ogliaastro – Bosco Manche è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 24 del 09/07/2004 e successiva variante alla stessa n. 36 del 14/03/2008. In data 25.05.2012 con n. prot. 5953 è stata presentata “richiesta ex art. 13 Legge 47/85 per opere realizzate in due immobili siti in c/da Agliastro s.n.c., S.P. 128 censiti al Catasto al Foglio 6, p.lla 288”. In seguito a tale richiesta è stata rilasciata concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 per il mantenimento degli immobili costituenti in insediamento produttivo (azienda avicola) realizzati sul fondo sito in c/da Agliastro – Bosco Manche, S.P. 128, ed identificati in Catasto al foglio 06 particella 288 (PT-1) (D/10) indicati con le lettere B-B1-C2 e V e per la variazione (riduzione numerica dei capi sotto il limite numerico di n. 30.000 unità) del numero dei capi allevati nella stessa. È stato, altresì, rilasciato dal Comune di Collesano il Certificato di Agibilità n. 49 del 28.08.2008 e successivamente n. 03 del 26.01.2015 (Allegato N). Tra lo stato di fatto (Allegato E) e gli elaborati planimetrici (Allegato N) allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 si rilevano le seguenti difformità: CORPO B-B1

- modifica del prospetto Nord con apertura di una finestra nel bagno 4 (foto n. 116);*
- inversione della finestra con la porta finestra del vano “ufficio 3” (foto n. 1);*
- realizzazione di un’apertura per mettere in comunicazione ufficio 3 e ufficio 2 (foto nn. 111 e 112) e di un’altra apertura per mettere in comunicazione l’ufficio 3 con il disimpegno 5 (foto n. 114).*
- e due finestre presenti in corrispondenza del corpo scala al piano terra e al piano*

primo (prospetto nord) sono state sostituite con una sola finestra posta in mezz'aria (foto n. 1).

Tra lo stato di fatto e le piante dei prospetti allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013 (le quali differiscono dalle planimetrie) si rilevano le seguenti difformità:

- inversione della finestra con la porta finestra del vano adibito ad ufficio 3 (foto n. 1).*

In virtù delle discordanze tra i dati catastali e l'effettivo stato dei luoghi, nonché della difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto, e tra quest'ultimo e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 29 del 03/07/2013, si rende necessaria la presentazione di una pratica ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 per la regolarizzazione delle difformità descritte e la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali. Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, per la regolarizzazione delle difformità e per la redazione di un nuovo docfa ex art. 13 compreso spese tecniche € 3.500,00; Docfa € 700,00, TOTALE € 4.200,00. Il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima. Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesano (allegato N,) il lotto 2 ricade in zona "E" – Attività Agricole, pertanto si prevedono le seguenti norme di attuazione: "Comprende le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio comprese le aree destinate a Stalla Sociale in C/da Bonitello. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari conduttori del fondo, delle cooperative agricole, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, nonché degli affittuari che ne hanno diritto. Sono quindi possibili: - costruzioni rurali; - costruzioni di annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi mangimi, concimi e prodotti agricoli per l'allevamento e il ricovero del bestiame, commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo; - impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 71/78 e ss.mm.ii.; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività agroturistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività nei limiti di cui all'art.23 della L.R. N. 71/78; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività del turismo rurale ai sensi della normativa vigente in materia; - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno gabbionature, drenaggi, ecc.). La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo. Per l'attività edilizia relativa agli impianti elencati nel D.A. 5 Agosto 1994, n. 827/9 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente occorre acquisire, preventivamente, il nulla osta di cui all'art. 5 della L.R. 181 del 29.12.1981. Il PRG si attua per intervento diretto con la concessione edilizia e la comunicazione al Sindaco. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro, di risanamento conservati, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, nel rispetto delle norme sismiche e dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario max per le abitazioni: if = 0,03 mc/mq;*

- *altezza max: Hm = 7,00 ml;*
- *numero max di piani abitabili fuori terra: N = 2;*
- *distanza minima dal confine: ml 10,00;*
- *distanza minima tra fabbricati: ml 20,00;*
- *tipologia: del tipo isolato.*

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero del bestiame, per la conservazione di prodotti agricoli, per il ricovero di attrezzi agricoli, pozzi e vasche per l'irrigazione locali per pompe e contatori, etc, deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata, non deve superare il valore di 0,01 mc/mq della superficie fondiaria. In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata dalle costruzioni. Per tutte le costruzioni la distanza minima a protezione dei nastri stradali, sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n. 1404 con le integrazioni e modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- *ml 60 da autostrade;*
- *ml 30 da strade extraurbane secondarie provinciali;*
- *ml 20 da strade locali.*

Inoltre le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- *dalle sponde dei corsi d'acqua, per una distanza di ml 10;*
- *dalle sorgenti, per le distanze contrassegnate in cartografia;*
- *dalle aree in cui ricadono le faglie, per una distanza di ml 10 dalle stesse;*
- *dalle discariche autorizzate, per le distanze fissate nell'apposito decreto;*
- *dalle fasce di rispetto del limite dei boschi, per l'ampiezza prevista dalla cartografia di Piano;*
- *alla fascia di rispetto cimiteriale, per come indicato nella cartografia di Piano;*
- *dalla fascia di rispetto del depuratore per la distanza fissata dalle leggi vigenti in materia.*

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati ...”.

Come da relazione peritale integrativa depositata dall'Esperto Stimatore in data 31.07.2025, l'Arch. Sabrina Zora evidenziava, tra l'altro, quanto segue: “ ... LOTTO 1 In data 02 luglio 2025 alle ore 09:20 la sottoscritta si recava a Lascari in via del Re n. 19 ... Durante il sopralluogo all'interno del lotto 1, la sottoscritta prende atto dello stato di degrado e di pericolo di alcune zone del corpo A ... Durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare lo stato di degrado dei balconi del portico e del cordolo. I ferri d'armatura si presentano arrugginiti, e le volteggiate scoppiate. L'ossidazione del ferro ed il conseguente rigonfiamento, ha causato il distacco del copri-ferro, che ha portato all'espulsione dei pezzi di calcestruzzo e laterizio. Risulta plausibile che il fenomeno sia da attribuire alle acque meteoriche e la mancata manutenzione nel corso degli anni, Infatti la situazione di degrado è conducibile anche alla vetustà. Infatti il fenomeno dell'ossidazione del ferro sarà avvenuta nel

corso degli anni, per diverse cause, tra cui le infiltrazioni d'acqua meteorica, possiamo altresì notare anche le soglie di granito, i mattoni e battiscopa che sono divelti in alcuni punti (ved. Foto n.4) e questo ha anche permesso all'acqua di infiltrarsi ed espandersi fino a degradarne la struttura. Si evidenzia durante il sopralluogo un primo intervento di messa in sicurezza eseguito precedentemente , ma secondo una prima indagine visiva la sottoscritta considera opportuno fare ulteriori saggi e provvedere alla totale rimozione di eventuali altri punti pericolanti ; inoltre bisognerebbe verificare per una più accurata indagine, lo spessore del ferro per capire se si è assottigliato nel tempo perdendo le sue proprietà .Al piano primo, uscendo dal balcone si evidenziano lesioni diagonali sui muretti e sulle pareti (ved. Foto n.5) Lungo il cordolo aggettante del corpo A1 è visibile il distacco d'intonaco con il ferro a vista in evidente stato di degrado. Come gli intradossi dei balconi anche tutta questa zona lunga circa ml 27 per una profondità di 65 cm necessita di una messa in sicurezza provvedendo alla dismissione del materiale distaccato (ved. Foto n.6). Interventi necessari alla messa in sicurezza dei balconi: Intradosso balconi: • Asportazione del materiale distaccato; • Trattamento dei ferri d'armatura con strumenti abrasivi meccanici o manuali; • Applicazione di malta passivante e di cemento di tipo EMACO; • Dismissione del materiale di risulta e trasporto a discarica. Sarebbe opportuno anche provvedere alla messa in sicurezza dei muri diOMPAGNO che presentano delle lesioni esterne: • Trattamento della lesione e ripristino dei muri Estradosso balconi: • dismissione delle soglie e dei battiscopa divelti; • impermeabilizzazione con guaina; • posa di nuova soglia e dei relativi battiscopa. Cordolo e muretti d'attico: Necessita di rimozione e rifacimento di tutti gli intonaci danneggiati ed ammalorati sia dei muretti d'attico, dei muri diOMPAGNO e del cordolo. Si nota in più punti l'inizio dell'esplosione del copriferro e in altri invece il copriferro "esploso", ed è ben visibile la ruggine intorno al ferro di armatura; Il danno non è solo estetico ma anche e soprattutto strutturale in quanto le sezioni metalliche di progetto non sono più rispettate e il ferro non è più protetto da alcunché essendo così completamente esposto all'attacco. Non potendo prevedere i costi dettagliati in quanto bisognerebbe effettuare un computo metrico estimativo con sopralluoghi e saggi da presentare alle ditte in gara di appalto, si procede indicando tutte le voci necessarie per gli interventi da effettuare all'interno degli edifici del lotto 1 e del lotto 2, indicando verosimilmente i costi per una totale messa in sicurezza degli stessi. Voci da computo metrico (prezzario regione sicilia 2024) 21.01.10 Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (€3,54MQ). 21.01.07 Dismissione di lastre di marmo per pavimentazioni, soglie, davanzali, pedate ed alzate di gradini e simili, compresi la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (€20,49/mq). 21.01.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavorieseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzodi autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica (€38,71MC). 21.02.04 Sigillatura con malta di cemento a 400 kg di piccole lesioni di larghezza fino a 2 cm su tramezzzi o muratura di tamponamento compresi la scarnitura delle stesse, la pulitura e quanto altro occorre per dare l'opera completa a regola d'arte (€3,15/m). 10.01.02 Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda su superfici orizzontali e verticali escluse le pavimentazioni, comprese anche di ancoraggio, la pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte (m³ € 395,18). 21.01.11 Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (€4,29 Mc x CM). 21.04.07 Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento ;trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche ; ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica . - per ogni mq di superficie di intradosso del solaio (€/mq 131,22). N.P - Nolo di piattaforma aerea con 4 punti di appoggio (ragno) per un'altezza di lavoro fino a mt. 14 con operatore (€250 /giorno) Piano terra: - Portico= mq 26,30 - Cortile= mq 37,10 Piano primo: - balcone 1=mq 32,15 - balcone 2 =mq19,27 - Cordolo = ml 27,10 x 0,65= mq17,61 Il totale della superficie da mettere in sicurezza sarà di circa mq 132,43 ; bisogna considerare che in parte la messa in sicurezza è stata eseguita quindi si fa riferimento ad una percentuale di circa 40% del totale pari a : mq 79,45. mq 79,45 = (mq79,45 x 132,43) = €10.521,56 Al totale di circa €10.500 (da computo metrico) bisogna aggiungere il nolo della piattaforma (€250/giorno) eventuali dismissioni e posa in opera di soglie di marmo ed il conferimento a discarica. La sottoscritta per esperienze maturate in cantiere nel settore edile e considerato che non si può in questa sede avere un costo preciso, in quanto occorrerebbero ulteriori indagini determina un costo giornaliero da parte della ditta esecutrice dei lavori pari a €1000,00 al giorno. (Il costo sarebbe da considerarsi incluso di messa in sicurezza, trasporto alle discariche e noleggio della piattaforma con operatore. Si precisa che i giorni lavorativi necessari possono essere circa 7/10 giorni ... LOTTO 2 In data 02 luglio 2025 alle ore 09:20 la sottoscritta si recava ... Durante l'accesso ai locali del piano terra corpo B1 (mangimificio) e del piano primo del corpo B, nella zona dei servizi igienici si è potuto constatare che, gli intradossi dei solai di alcune zone sono in cattivo stato, risultano pezzi di intonaco caduti ,quindi necessiterebbe provvedere con la battitura tramite bastone di legno per effettivamente individuare le zone compromesse e far cadere l'intonaco ed eventuali volterranee scoppiate ,(per la messa in sicurezza) e provvedere al risanamento dell'intradosso di solaio, mediante l'asportazione delle parti degradate ,l asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura e trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, e ricostruzione dello strato di malta copri ferro. Come si

evince dalla foto n.12 la trave del corpo B del p.t presenta una lesione lungo di essa, che necessita sicuramente di un intervento immediato. Considerando il quesito richiesto dal Giudice, si prevede anche all'interno del corpo B del lotto 2 una messa in sicurezza (come per il lotto 1), quindi non necessitano opere di ripristino della muratura, ma si dovrebbe procedere con interventi mirati alla demolizione delle parti pericolanti al fine di evitare danni a cose e/o persone. Considerando che in queste indagini non si può avere la certezza sulla superficie da trattare ma bisognerebbe eseguire un progetto con sopralluogo e saggi con una ditta edile, possiamo inserire un costo totale al mq su tutte le suddette lavorazioni vuoto per pieno pari a: €/mq 137,91 escluso il conferimento a discarica. Conclusione Alla luce delle condizioni rilevate nel lotto 1 e nel lotto 2, considerata la presenza di elementi degradati e a rischio di distacco, si ritiene necessario procedere con tempestivi interventi di messa in sicurezza degli elementi pericolanti al fine di eliminare il rischio di crolli localizzati e garantire la tutela dell'incolumità. I successivi lavori di ripristino e consolidamento non sono stati menzionati in quanto sono lavori che possono essere eseguiti successivamente e non sono urgenti ed esulano dal quesito posto dal Giudice. Per una stima economica completa e dettagliata sarebbe necessario a un'indagine più approfondita con saggi in loco e verifica dello stato effettivo delle strutture, eseguita dal progettista/direttore dei lavori contestualmente con la ditta esecutrice. Tuttavia, in via preliminare e sulla base dell'esperienza professionale, si può indicare un costo orientativo pari a circa €137/mq per gli interventi di messa in sicurezza del lotto 1 corpo A e lotto 2 corpo B e B1 piano terra e piano primo. LOTTO 1 = Come sopra specificato per il lotto 1 corpo A si prevede un costo di circa €10.500,00 se si considera il 40% dell'intervento. LOTTO 2 = Per il lotto 2 Corpo B/B1: prevediamo anche un costo pari a circa €137/mq per gli interventi di messa in sicurezza da valutare la superficie totale, da considerarsi pari a circa mq 25/30mq ... “.

Come da provvedimenti emessi dal Tribunale nei 30.10/26.11.2025, non avendo il creditore precedente manifestato la propria disponibilità a sostenere le spese per la esecuzione dei descritti interventi di messa in sicurezza dei lotti predetti, delle stesse si è dato atto nel presente avviso di vendita, operando a tal fine una riduzione del prezzo base del lotto due nella misura del 20% e considerando tali costi compresi nella già prevista riduzione pari al 40% del prezzo base del lotto uno.

Con provvedimento emesso in data 30.10.2025 il Tribunale ha disposto che, relativamente al lotto n. 2, le attività di liberazione di tale complesso immobiliare saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

In ordine al lotto n. 1, l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che tale richiesta dovrà pervenire entro e non oltre la data di pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione; in difetto il Custode si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione.

Il complesso immobiliare di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per le eventuali opere abusive e/o difformi l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

I predetti immobili sono meglio descritti nella evocata relazione di stima, e successivi elaborati, a firma dell'esperto, Arch. Sabrina Zora, in atti, che devon intendersi qui richiamati e trascritti ed ai quali si fa rinvio anche 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, 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.garavirtuale.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, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, 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, 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

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: IT55Y0200843641000105266535.

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, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20% (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario), dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione 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.

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 del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; D. 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.

Termini Imerese, 2 marzo 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello