

AVV. GIANCARLO LO BELLO

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

☎/ 📠 091.8113722

@: giancarlolobello@tiscali.it

✉: giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Esecuzione Immobiliare n° 110/2023 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,

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E., Dott.ssa Giovanna Debernardi, il giorno 26 marzo 2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025, ore 09,30 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

Lotto Uno – Complesso immobiliare costituito dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Fabbricato civile sito in a San Mauro Castelverde (PA), via Camillo n. 1, piano 1-2, adibito ad uso residenziale, con affaccio sia su via Milano che su via Camillo, dove è posto l'ingresso al civico n. 1, esteso al lordo mq. 45,41 circa; l'accesso all'edificio avviene attraverso un infisso in legno, del tipo portoncino in legno, sito al civico n. 1 della via Camillo, che permette di accedere ad un disimpegno di piano terra, che distribuisce al piano primo un vano destinato a camera da letto e un w.c. completo di vaso, doccia e lavabo oltre la scala, addossata al muro di spina, la quale collega i tre livelli dell'intero edificio residenziale e che si configura come bene comune al cespite in oggetto e all'immobile posto al piano terzo, configurando una servitù di passaggio di fatto. Al piano secondo è presente la camera padronale, dotata di balcone, e un disimpegno che permette l'accesso anche all'ultima porzione della scala che conduce al piano superiore, non oggetto della presente; identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al foglio di mappa n. 67, part. n. 357, sub. n. 3;

• **Bene N° 2** - Magazzino sito in San Mauro Castelverde (PA) - via Milano, snc, piano T, a una elevazione fuori terra, adibito ad uso accessorio, locale tecnico, a una elevazione fuori

terra, con affaccio su via Milano, ovvero dove è posto l'ingresso, esteso mq. 10,20 circa, costituito da un unico vano destinato a locale tecnico e riserva idrica per l'alimentazione delle utenze idriche della parte residenziale soprastante e della quale si configura quale bene pertinenziale; identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al foglio di mappa n. 67, part. n. 357, sub. n. 6.

Prezzo base d'asta € 8.796,15. Offerta minima efficace € 6.597,11.

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: occupato.

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. Carlo Castrenze Borzelliere, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue; **in ordine al bene n. uno:** " ... Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico. Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari. IMPIANTI: Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente. DIFFORMITÀ RISCOSTRATE: Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, n. 1, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 3, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano primo e secondo, è di antica costruzione. Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare

riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>. Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che: - dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da n. 2 piani fuori terra, aveva una consistenza di 34,00 mq ed una destinazione d'uso C/2 - magazzini e locali di deposito (sub. 2); - in 15/04/1993 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino) ad A/4 (abitazione di tipo popolare) e per sopraelevazione del piano terzo, che restituisce un bene di 3,5 vani distribuiti complessivamente su tre livelli (sub. 2); - in data 04/12/2002, è stata realizzata un frazionamento per la divisione dei piani primo e secondo (sub n. 3 - derivato dal sub. 2) dal piano terzo (sub n. 4 - derivato dal sub. 2), oltre una variazione per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi esterni. Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto: 1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente coincide con quella derivata dagli atti storici, ovvero circa 34 mq utili distribuiti su due livelli con ingresso posto sulla via Camillo; 2. la destinazione d'uso attuale non corrisponde con quella originaria e non sono state rinvolute pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso; 3. per quanto riguarda gli aspetti incidenti della sopraelevazione (censita nel 1993), scala e copertura, non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo. Si precisa che per quanto attiene le altezze dei vani abitabili, considerato che in alcuni casi sono inferiori a 2,70 ml e che l'intero edificio è di antica costruzione, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L. 120/2020 <<...le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto...>>. REGOLARIZZAZIONE: Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna. Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere

regolarizzate. Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge: - Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita: << Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>; - Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>. Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche. Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

In ordine al bene n. due: “ ... Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico. Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dalla attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari.

IMPLANTI: Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente. DIFFORMITÀ RISCONTRATE: Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Milano, snc, unità immobiliare adibito a locale tecnico, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 6, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano terra, è di antica costruzione. Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o

unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>. Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che: - dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da un unico ambiente formato dallo stesso unito con il bene censito al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub 5 anche'esso oggetto del presente procedimento esecutivo; - la destinazione d'uso catastale originaria era C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; - in data 25/02/2011 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/6 (garage) a C/2 (magazzino) e per divisione dell'unità originaria (sub. 1) in due subalterni da è stato derivato il cespite in oggetto (sub. 6); Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto: 1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente non coincide con quella derivata dagli atti storici, in quanto è stato realizzato un frazionamento per il quale non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo; 2. la destinazione d'uso attuale non corrisponde con quella originaria e non sono state rinvenute pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso. REGOLARIZZAZIONE: Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016). - il comma 1, lettera b dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definisce: <<"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...>> Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, che riguarda un frazionamento con esecuzione di opere con cambio di destinazione d'uso che non altera il carico urbanistico, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti. Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. 380/2001: - Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di

esecuzione.>> Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche. Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente ... “.

I costi descritti individuati dal c.t.u. sono stati detratti dal prezzo base d'asta.

Ancora, come da ctu in atti, si evidenzia che “ ... Il bene n. uno è gravato da una servitù prediale di passaggio di fatto. Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva si configura quale unità servente dalla quale si accede all'unità dominante costituita dall'immobile posto al piano terzo del medesimo fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA) al fg. n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 4. Ovvero l'ingresso e la scala di collegamento tra i due piani, ancorché costituenti parti esclusive dell'immobile in oggetto, si configurano quali superfici di passaggio (servitù di fatto) che permettono l'accesso all'unità immobiliare posta al piano terzo. Quest'ultima unitamente all'unità immobiliare oggetto della presente formavano unico immobile, come si evince dall'analisi della documentazione catastale storica (allegata alla presente), dal 15/04/1993 fino al 04/12/2002. Allo stato attuale, seppur di proprietà aliena è occupata dagli esecutati e destinata a vano cucina con annesso locale w.c. e unico balcone su tutto il perimetro. Il sottoscritto c.t.u. al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare, svincolando la stessa dalla servitù di passaggio, suggerisce la presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" (S.C.I.A), completa di tutti i pareri, finalizzata alla ristrutturazione edilizia dei vani, la realizzazione di un'apertura nel solaio intermedio per la posa di una scala interna, e il frazionamento della scala e dell'ingresso, per realizzare un bene comune da cui accedere sia all'unità immobiliare oggetto della presente che a quella posta al piano terzo. Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 3.000,00 per spese e competenze tecniche ed € 6.000,00 per l'esecuzione delle opere, tali costi non saranno detratti dal

valore a base d'asta in quanto non occorrenti a definirne la regolarità sotto il profilo edilizi-urbanistico e catastale ...”.

Lotto due – Garage sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, snc, piano T, ad una elevazione fuori terra, con affaccio sia su via Camillo, dove è posto l'ingresso al cespite, che su via Milano, esteso mq. 18,60 circa, costituito da un unico vano, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Mauro Castelverde (PA), al foglio di mappa n. 67, part. n. 357, sub. n. 5.

Prezzo base d'asta € 2.037,36. Offerta minima efficace € 1.528,02.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00 (Euro cinquecento/00).

Stato dell'immobile: occupato.

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. Carlo Castrenze Borzelliere, circa la regolarità edilizia di tale lotto risulta quanto segue: “ ... *Con Istanza di Richiesta accesso atti del 15/12/2023 prot. n. 9714, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico. Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dalla attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), tra la via Camillo e la via Milano, in catasto al foglio 67 part. 357 sub 3, 5, 6, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), per detto fabbricato, non risultano richieste, provvedimenti edilizi e/o certificati vari. IMPIANTI: Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, realizzato sottotraccia nel rispetto della normativa vigente. DIFFORMITÀ RISCONTRATE: Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in San Mauro Castelverde (PA), via Camillo, snc, unità immobiliare adibito a garage, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub. n. 5, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare, piano terra, è di antica costruzione. Il sottoscritto c.t.u., come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Mauro Castelverde (PA), giusto prot. n. 1206 del 20/02/2024, ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo del cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge*

n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>. Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo del bene in oggetto il sottoscritto Esperto ha analizzato la cronistoria dei dati catastali, desumibile dalla visura storica per immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della provincia di Palermo, per determinare gli aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia. Si evince che: - dall'impianto meccanografico, l'immobile era costituito da un unico ambiente formato dallo stesso unito con il bene censito al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 67, part.lla n. 357, sub 6 anche'essa oggetto del presente procedimento esecutivo; - la destinazione d'uso catastale originaria era C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; - in data 25/02/2011 è stata effettuata una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C/6 (garage) a C/2 (magazzino) e per divisione dell'unità originaria (sub. 1) in due subalterni da cui è stato derivato il cespite in oggetto (sub. 5); Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, ovvero dalla sintesi critica dei passaggi catastali, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in quanto: 1. la consistenza attuale del bene oggetto della presente non coincide con quella derivata dagli atti storici, in quanto è stato realizzato un frazionamento per il quale non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo. REGOLARIZZAZIONE: Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016). - il comma 1, lettera b dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definisce: <<"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...>> Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, che riguarda un frazionamento con esecuzione di opere, è necessario istituire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti. Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. 380/2001: - Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata



spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>> Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche. Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente ... “.

I costi individuati dal c.t.u. sono già stati detratti dal prezzo base d'asta.

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, 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

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.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.

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: IT68Z0200843641000106891608.

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 120 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.

Termini Imerese, 22 aprile 2025.



Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello

