

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° 218/2014 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. il giorno 10 gennaio 2016 ed il provvedimento emesso in data 07.02.2023;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i provvedimenti emessi dal Tribunale in data 23.05.2020, 26.05.2020, 03.06.2020, 18.01.2021 e 16.09.2021, 01.05.2023 e, da ultimo, il provvedimento emesso in data 05.12.2024;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **19 dicembre 2025, 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 unico – Piena proprietà della villetta sita in Misilmeri (PA) in c/da Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 31/C, ad una elevazione f.t. della superficie coperta regolarizzabile di circa 130 mq, con corte circostante di circa 330 mq, giardino di pertinenza recintato di circa 430 mq, e comunque per quanto in effetti si trova, identificata in catasto al foglio 11 di Misilmeri con la particella 1046. È situata in un contesto extra-urbano, in zona urbanistica "E6 - verde agricolo con densità edilizia esistente superiore all'indice di zona". Ad essa si accede mediante una stradella interpodereale al civico 31 di via del Fico d'India che, dipartendosi dalla via del Fico D'India (ove è posto un cancello in ferro), serve anche altri fondi. Il lotto si presenta recintato, in parte mediante inferriata e in parte con rete metallica su muretto in c.a. L'accesso avviene attraverso cancello esterno in ferro che dà su una corte di pertinenza in battuto di cemento intorno al fabbricato. Accanto (lato sud) si trova un piccolo appezzamento condotto a giardino con alcuni alberi da frutto ed una palma. Un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio è posto all'interno del giardino

proprio ai margini del cortile: questo risulta essere abusivo. Il lotto di terreno è esteso catastalmente mq 1029 circa (compresa l'area di sedime del corpo di fabbrica e dell'adiacente tratto di stradella interpoderale). Esso confina a Sud con p.lla 1047, a Est con p.lle 966 e 268, a Ovest con p.lla 1781. Il fabbricato principale si sviluppa su una sola elevazione fuori terra, con struttura in c.a., copertura piana a terrazzo con accesso dall'esterno mediante scala all'aperto posta sul prospetto nord. Sui lati ovest e nord tale fabbricato è stato ampliato realizzando dei vani ad una elevazione f.t. ognuno con copertura a tetto spiovente ad una falda. Tale ampliamento non risulta inserito nella pratica di condono presentata a suo tempo. L'accesso principale alla villetta è posto sul lato sud attraversando una piccola veranda. Entrando si trova un corridoio che disimpegna a sinistra le camere, il soggiorno ed in fondo il ripostiglio e il w.c. con bagno. A sinistra un altro piccolo corridoio conduce alla parte ampliata abusivamente costituita da un ampio soggiorno che ha anche un accesso dall'esterno sul lato sud. Quest'ultimo ambiente è direttamente connesso con la cucina ed il wc lato nord, anch'essi facenti parte dell'ampliamento abusivo. Dalla cucina si accede sia al ripostiglio, ricavato nel sottoscala, sia direttamente in esterno nella corte sul lato nord. Sul fronte nord si trova una scala, rivestita in marmo e con parapetto in ferro, che porta al superiore terrazzo.

Prezzo base d'asta € 26.950,00. Offerta minima efficace € 20.212,50.

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, essendo stato oggetto di attuazione 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'Arch. Giuseppe Nuccio**, circa la regolarità edilizia risulta quanto segue: “ ... *in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, si è riscontrato che il bene di cui sopra, costruito (prima dell'anno 1985) senza alcuna licenza edilizia, è stato sottoposto a condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 mediante istanza a firma del sig. (precedente proprietario, si veda All. 7A - all'interno del fascicolo), presentata al Comune di Misilmeri in data 03/05/1986 prot. n. 6801 prat. n. 1619. Ad oggi, la pratica si trova in uno stato che non consente agli uffici competenti, di completarne l'istruttoria poiché risulta mancante oltre che di una documentazione integrativa (ovvero relazione geologica, perizia giurata, elaborati relativi alla fossa imhoff ed il N.O. dell'A.S.P.) anche degli oneri concessori (il versamento a titolo di oblazione è stato effettuato e risulta congruo, si veda All. 7B), di eventuali interessi ed infine delle spese relative ai diritti, autentiche, spedizioni, trascrizioni e marche da bollo per il rilascio della concessione e dell'eventuale abitabilità. Più in dettaglio, affinché l'istruttoria sia conclusa, si dovrebbero effettuare le seguenti spese: € 500,00 circa per oneri concessori (oltre*

eventuali interessi legali); € 800,00 circa per diritti, autentiche, spedizioni, trascrizioni e marche da bollo (per concessione ed abitabilità); € 3.000,00 circa per la redazione della documentazione tecnica mancante all'ottenimento anche della relativa abitabilità. Va inoltre detto che, procedendo a quanto sopracitato, resta un ultimo motivo ostativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (e del successivo certificato di Abitabilità) ovvero quello relativo all'abuso sia dell'ampliamento sia del distaccato locale di deposito di cui sopra: entrambi infatti non risultano sanabili sia perché trattasi di zona satura con densità edilizia già sfruttata nella stessa sanatoria sia perché essi stessi sono stati costruiti sicuramente in data successiva al 1985. Infine, poiché non è stato emesso dall'autorità competente nessun ordine di demolizione, entrambe le opere devono comunque essere abbattute per la riduzione in pristino degli abusi e per il conseguente ottenimento della concessione in sanatoria relativa all'immobile oggetto della presente relazione: i costi relativi all'abbattimento e comunque alla regolarizzazione, detratti al fine di determinare il valore di stima, si possono approssimativamente stimare in € 7.000,00 circa. Quindi, ricapitolando, procedendo all'integrazione della documentazione mancante, al pagamento delle spese di cui sopra (oneri concessori, interessi, diritti, trascrizioni, MB etc) ed all'abbattimento delle opere abusive sopradescritte non sussistono altri impedimenti di carattere urbanistico, né vincoli di qualsiasi sorta che possano costruire ostacolo all'accoglimento della suddetta domanda di sanatoria, fatta eccezione per il vincolo sismico per il quale è stato depositato al predetto Comune il 28/02/1990 il certificato redatto dall'ing. “.

Inoltre con riferimento all'elaborato peritale integrativo a firma dell'Ing. Salvatore Baldanza, risulta quanto segue: “ ... **Regolarità edilizia, urbanistica e catastale** Nonostante questi argomenti siano stati già affrontati in sede di perizia del 2015 è necessario fare alcune precisazioni conseguenti agli attuali riscontri (alcune variazioni sono intervenute successivamente al 2015). Catasto Ad oggi il fabbricato, seppur univocamente identificato, non risulta inserito nella mappa catastale. Inoltre il terreno di sedime del fabbricato risulta attualmente costituito da 3 particelle (1238, 1243, 1371) intestate a soggetti estranei alla procedura ... Da un approfondimento storico al catasto terreni (v. visura allegato 1) risulta che non sono avvenuti i passaggi intermedi di volturazione nei trasferimenti del 1997 (**OMISSIS**), 2005 (**OMISSIS**), 2006 (**OMISSIS**) e 2008 (attuali eseguiti). Questa situazione si potrà sanare anche successivamente alla vendita contestualmente all'inserimento in mappa del fabbricato il cui tipo mappale e denuncia di variazione sono stati già presentati rispettivamente in data 10/10/1985 e 14/11/1985 ... Si stima una spesa di **1.000,00 Euro** per la regolarizzazione catastale. Edilizia-Urbanistica. Si è acceduto agli atti del Comune di Misilmeri riscontrando che il fabbricato fu costruito prima dell'anno 1985 senza alcuna licenza edilizia. Per esso è stata avanzata al Comune di Misilmeri, in data 03/05/1986 prot. n. 6801 prat. n. 1619, istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, a firma del sig. ***OMISSIS***, (precedente proprietario). Ad oggi, la pratica ... si trova in attesa di completamento poiché risulta mancante della seguente documentazione integrativa:

1. relazione idrogeologica relativa alla fossa settica,
2. relazione ed asseverazione ex art. 96 L.R. n. 11 del 12/05/2010, ai fini del parere igienicosanitario,
3. dichiarazione sostitutiva antimafia
4. ricevuta pagamento oneri concessori di **€ 420,00**
5. ricevuta pagamento diritti di istruttoria di **€ 200,00**
6. ricevuta pagamento diritti di segreteria di **€ 77,00**
7. ricevuta pagamento ai fini della regolarità contributiva (allegato 5) di **€ 3.713,00**
8. richiesta di suscettibilità di condono edilizio.

Si conferma che il versamento a titolo di oblazione risulta congruo ma la certificazione prot. 60 del 21/03/2006 rilasciata dall'UTC ... risulta superata per i motivi di cui appresso. La zona urbanistica in cui ricade il nostro fabbricato (E6) è stata nel 2016 gravata da un vincolo idrogeologico che nel sito di nostro interesse vede un rischio R4 (molto elevato) pari al massimo previsto nella classificazione. Da ciò discende che attualmente non può essere rilasciata alcun permesso di costruire, autorizzazione a ristrutturare né concessioni edilizie in sanatoria. Nel nostro caso l'aggiudicatario, dopo aver integrato la documentazione mancante (punti 1-7) potrà avanzare richiesta (punto 8) ed ottenere la dichiarazione di suscettibilità di condono edilizio che sarà propedeutica al rilascio del

futuro titolo edilizio in sanatoria qualora venisse meno il vincolo in parola. Dalle interlocuzioni con l'ufficio si apprende che sono in previsione opere per la mitigazione del rischio idraulico nella zona, al termine delle quali si tornerà al normale rilascio del titolo edilizio di condono e di tutti gli altri titoli edilizi. Tuttavia non può ad oggi prevedersi la durata di questo stato di cose. Ad ogni buon conto resta un ultimo motivo ostativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (e della successiva agibilità) ossia quello relativo all'ampliamento del fabbricato lati ovest e nord, e quello relativo al distaccato ripostiglio di cui sopra: entrambi infatti non risultano sanabili sia perché trattasi di zona satura con densità edilizia già sfruttata nella stessa sanatoria, sia perché essi stessi sono stati costruiti sicuramente in data successiva al 1985. Ne consegue che entrambe le opere devono comunque essere demolite per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi rappresentato nell'istanza di condono edilizio. La spesa stimata è di € 14.000,00 comprensiva di opere, smaltimenti, oneri e diritti per il completamento della sanatoria, tributi scaduti, spese tecniche etc. ...

Quindi, come da ctu integrativa in atti, " ... Si conferma che il versamento a titolo di oblazione risulta congruo ma la certificazione prot. 60 del 21/03/2006 rilasciata dall'UTC ... risulta superata per i motivi di cui appresso. La zona urbanistica in cui ricade il nostro fabbricato (E6) è stata nel 2016 gravata da un vincolo idrogeologico che nel sito di nostro interesse vede un rischio R4 (molto elevato) pari al massimo previsto nella classificazione. Da ciò discende che attualmente non può essere rilasciata alcun permesso di costruire, autorizzazione a ristrutturare né concessioni edilizie in sanatoria. Nel nostro caso l'aggiudicatario, dopo aver integrato la documentazione mancante (punti 1-7) potrà avanzare richiesta (punto 8) ed ottenere la dichiarazione di suscettibilità di condono edilizio che sarà propedeutica al rilascio del futuro titolo edilizio in sanatoria qualora venisse meno il vincolo in parola. Dalle interlocuzioni con l'ufficio si apprende che sono in previsione opere per la mitigazione del rischio idraulico nella zona, al termine delle quali si tornerà al normale rilascio del titolo edilizio di condono e di tutti gli altri titoli edilizi. Tuttavia non può ad oggi prevedersi la durata di questo stato di cose. Ad ogni buon conto resta un ultimo motivo ostativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (e della successiva agibilità) ossia quello relativo all'ampliamento del fabbricato lati ovest e nord, e quello relativo al distaccato ripostiglio di cui sopra: entrambi infatti non risultano sanabili sia perché trattasi di zona satura con densità edilizia già sfruttata nella stessa sanatoria, sia perché essi stessi sono stati costruiti sicuramente in data successiva al 1985. Ne consegue che entrambe le opere devono comunque essere demolite per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi rappresentato nell'istanza di condono edilizio. La spesa stimata è di € 14.000,00 comprensiva di opere, smaltimenti, oneri e diritti per il completamento della sanatoria, tributi scaduti, spese tecniche etc. ..."

Tutti i costi indicati dal c.t.u. sono stati già dedotti 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 nelle perizie di valutazione in atti redatte dall'Arch. Giuseppe Nuccio e dall'Ing. Salvatore Baldanza, che devono intendersi qui richiamate e trascritte ed alle quali si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potranno essere consultate dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it 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: IT84D0200843641000106714263.

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.

.....

Si avvertono espressamente gli offerenti, potenziali aggiudicatari del compendio immobiliare staggito, della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura e spese della custodia nel rispetto dei termini e delle modalità indicate dall'art. art. 560 c.p.c., facendo pervenire all'uopo specifica istanza al delegato alla vendita, al più tardi, entro la data di versamento del saldo del prezzo.

.....

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 settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello

