

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

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

Esecuzione Immobiliare n° 55/2022

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 19.07.2023;

vista la relazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere del in atti;

visti anche i provvedimenti emessi in data 30.01.2026 e 28.08.2026;

visto l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2027, 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 DUE

• **Bene N° 2 - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta, estesa mq 1.204.078,00 mq circa, già destinata a coltivazioni di vario genere, ad allevamento di bestiame ed a pascolo, comprendente i vari fabbricati ivi ricadenti, già utilizzati per attività casearie.**

La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km. Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni, e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio, e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m.

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici:

Il **grande magazzino** sito più a monte ed individuato con la **p.lla 330** si compone di due parti: la prima è molto risalente nel tempo ed è stata realizzata in muratura con il tetto in latero-cemento, configurazione a volta a botte e manto di copertura con tegole in laterizio tipo "Marsigliese"; gli intonaci sono realizzati sia all'interno che all'esterno; gli infissi sono in metallo con vetri ed inferriate di protezione; l'impianto elettrico è minimale e passato fuori traccia, non è stato possibile verificare il suo funzionamento; le condizioni generali sono scadenti; la seconda parte è costituita da un ampliamento, eseguito tra gli anni 1994 e 1998, realizzato mediante l'elevazione di mura perimetrali in blocchetti di cemento pomice che racchiudono una struttura portante fatta in acciaio scatolare tanto nei montanti, quanto nella copertura; quest'ultima è conclusa con pannelli in cemento-amianto, buona parte dei quali lesionati e/o danneggiati dalle intemperie. Le finiture sono pressoché inesistenti; accanto ad esso, ma sul lato Ovest, è stato ampliato, abusivamente ma sempre con struttura in muratura e tetto a falde, un **piccolo fabbricato** già esistente nel Marzo-Giugno 1967; L'edificio distinto con la **p.lla 333**, edificato abusivamente, ha una fondazione in c.a. con pilastri dello stesso materiale e solaio in latero cemento; i muri perimetrali sono elevati con blocchi in cemento pomice allettati su malta cementizia; non ha impianti, né pavimenti degli di nota; il **fabbricato** riconosciuto con la **p.lla 334** possiede una struttura in fondazione ed in elevazione fatta da muratura, intonaci grossolani,

copertura a due falde del tipo a capanna fatta con una intelaiatura in acciaio composta da capriate, correnti, tavolato e tegole in laterizio "marsigliesi". Non sono presenti impianti degni di nota e gli infissi sono in metallo; l'ampliamento sul lato Sud è stato realizzato abusivamente con struttura portante in muratura, copertura ad una sola falda inclinata costituita da travi di legno uso Trieste, tavolato e pannelli in lamiera grecata tipo sandwich; **l'edificio a due elevazioni fuori terra, individuato con la p.lla 335** fu costruito con muratura portante in pietrame a faccia vista, il piano terra, e con muratura ordinaria fatta da blocchi di tufo allettati su malta cementizia, il piano primo; la copertura è piana e sopra di essa c'è il tetto a falda composto da travi in legno, tavolato e tegole in laterizio; gli intonaci sono presenti tanto all'interno, quanto all'esterno e sono fatti nel tipico triplo strato (rinzafo, traversato e finitura); gli infissi esterni sono in legno, come pure quelli interni; i pavimenti sono definiti con mattoni in cemento con piccole scaglie di marmo; gli impianti idrico ed elettrico, ormai del tutto compromessi e non funzionanti, sono in parte incassati nella muratura, in parte esterni; numerose lesioni sono visibili lungo la zona di contatto tra le travi perimetrali in c.a. e le murature, un evidente sfondellamento del tetto caratterizza una delle stanze di primo piano, lato Sud-Est ed il portico di piano terra; **sulla p.lla 331, terreno, ricade un piccolo edificio**, un tempo adibito a pollaio, costruito in muratura e con il tetto a falda che figura già nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8; esso è stato ampliato, sul suo lato Ovest, nell'arco degli anni che vanno dal 2000 al 2005 con una struttura in muratura e copertura con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich (foto n. 95 in allegato n. 9). Le condizioni generali sono scadenti; **sulla p.lla 336, terreno, ricade un piccolo fabbricato**, già adibito a pollaio, costruito, abusivamente, nella tipica configurazione del fabbricato rurale; struttura portante in muratura e tetto a doppia falda con tegole in laterizio del tipo "Marsigliese"; Le sue condizioni sono scarse; **sulle p.lle 331 e 34 vi sono, in totale, tre vasche di riserva idrica costruite in muratura** e poste a servizio degli edifici e del fondo; le loro condizioni sono discrete; **sempre sulla p.lla 331 si erge un magazzino**, anch'esso illegittimo, costruito in muratura e tetto a falda; **sull'area dell'ex p.lla 38, F.R., nonché sull'adiacente p.lla 37**, è stato elevato, dietro rilascio di Concessione Edilizia, un fabbricato a due elevazioni fuori terra che è rimasto incompiuto ed abbandonato; oggi versa in cattive condizioni a causa della mancanza dei tetti che ne hanno favorito ed accelerato il deperimento fisicostrutturale.

Identificato il complesso immobiliare al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 25, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AB, Qualità Incolto sterile - Fig. 1, Part. 29, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 29, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 31, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 33, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 37, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 37, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 44, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 46, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 1, Part. 55, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 56, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 71, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 72, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 75, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 80, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part.

81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 336, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 336, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 330, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 333, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 334, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 2, Categoria A2.

Il complesso immobiliare viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu in atti “ ... Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio: -le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale; la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato; -le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3"; -le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie; -le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie. Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)". In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni ... “.

Stato del complesso immobiliare: occupato.

Prezzo base € 2.036.731,27. Offerta minima efficace € 1.527.548,45.

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.

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. Filippo Zerilli in atti: “ ... **NORMATIVA URBANISTICA** Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio: -le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale; la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato; -le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3"; -le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie; -le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie. Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)". In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni. **REGOLARITÀ EDILIZIA** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dalla lettura del titolo con il quale i sig.ri **** Omissis ****, con atto di costituzione di società del 19.02.1982 in notaio Tommaso Drago, rep. 6553 (copia in allegato n. 10), conferirono i loro fondi nella società **** Omissis ****, emerge la presenza di tre fabbricati rurali così identificati: p.lla 25 di mq 41, oggi non più esistente a seguito del crollo dell'edificio; p.lla 55, oggi non più esistente a causa del crollo dell'edificio; p.lla 42 di mq 88,

oggi fabbricato composto da piano terra e primo piano, identificato con la p.lla 335 sub 1 e sub 2. Il C.T.U. ha richiesto un accesso agli atti al Comune di Geraci Siculo onde verificare la sussistenza di titoli autorizzativi che hanno consentito l'edificazione del complesso di edifici, tutti di seguito precisati (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e lo stralcio di mappa in allegato n. 8). Dai controlli effettuati è venuta fuori una sola pratica (consultata in allegato n. 9) che attiene la costruzione di una casa, sulle p.lle 37-38, con due elevazioni fuori terra da destinare ad unità abitativa per il conduttore del fondo agricolo "Guglielmotta". Null'altro. Il P.R.G. di Geraci Siculo è stato approvato con Decreto dell'ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE del 15.09.2006 e pubblicato nella GURS n. 52 di Venerdì 10 Novembre 2006. L'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - accertamento di conformità urbanistica - consentirebbe all'aggiudicatario di sanare gli abusi rinvenuti, ma la norma sottolinea che si può "ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda". Questa prerogativa, cioè la doppia conformità, che costituisce "conditio sine qua non", ove non fosse sussistente, come nel caso di specie, impedisce l'applicazione della norma. Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 330 è stato realizzato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967 (consulta la foto aerea a cura dell'Istituto Geografico Militare del Marzo-Giugno 1967 in allegato n. 8) ed essendo ubicato al di fuori del centro abitato di Geraci Siculo può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985, infatti, è trasferibile a terzi; tuttavia, lo stesso, è stato ampliato, abusivamente, in direzione Sud-Est, tra il 1994 ed il 2000, l'ampliamento non è visibile nella foto aerea del 1994, ma è presente in quella del 2000 (si consulti il sito "Geoportale Nazionale"). Le nuove costruzioni fatte in ampliamento al predetto edificio constano: - di un locale (stalla), indicato nella planimetria catastale come portico (invero non lo è), realizzato con una struttura portante in acciaio, copertura a falda con pannelli in lamiera grecata e muri perimetrali elevati fino ad una altezza di poco più di 2 metri con blocchi in laterizio o similari (foto n. 88, 90 e 94 in allegato n. 9); - di un allargamento del preesistente piccolo edificio visibile nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8. Esso è stato realizzato in muratura con il tetto ad una sola falda (si consulti la foto aerea del 1967 in allegato n. 8 e la si paragoni con le foto nn. 92 e 93 in allegato n. 9). Nella planimetria catastale della p.lla 330 unita in allegato n. 8, il CTU, ha esplicitato, in diversi colori, la parte di fabbricato legittima e quelle abusivamente costruite. L'aggiudicatario avrebbe la facoltà, ove ne ricorressero tutti i presupposti, di presentare, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001, invocando la legge 326/2003, ultima sanatoria utile. La norma, tuttavia, sebbene preveda la possibilità di condonare gli abusi edilizi che rientrano nella categoria degli ampliamenti di ogni destinazione d'uso, ha posto dei limiti ben precisi: max il 30% della volumetria della costruzione originaria, o in alternativa, max 750 metri cubi. Essendo due ipotesi distinte e disgiunte, è possibile che un ampliamento del 30% possa aver superato l'alternativo limite di 750 metri cubi, oppure, al contrario, che un ampliamento di 750 metri cubi possa comportare il superamento del 30% della volumetria del manufatto. L'originario fabbricato, p.lla 330, possiede un volume di mc 2.128 circa ed il 30% di esso ammonta a mc 638,40. L'ampliamento abusivo in parola, invece, ha un volume di 1.222 mc, pari quasi al doppio di quello ammissibile. Ne deriva che non vi sono le condizioni per accedere al così detto terzo condono. Non rimane che la rimessa in pristino, cioè la demolizione degli ampliamenti del magazzino e del piccolo fabbricato. Il tutto per un costo di € 5.000,00 che sarà detratto dalla stima. Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale e mettila a confronto con la foto aerea del 1967, entrambe accluse in allegato n. 8) è stato elevato senza alcuna Concessione e per questo motivo è da ritenersi completamente abusivo. Esso non potrà essere oggetto di condono e per la presenza, in tutto il territorio di Geraci Siculo, del vincolo paesaggistico e perché la legge 326/2003 ammette la legittimazione dei soli fabbricati ad uso abitativo e questo, di certo, non lo è. Esiste, inoltre, una costante ed univoca giurisprudenza del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello idrogeologico, ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio. Il fabbricato identificato al fg. 1 con la p.lla 334 risale a prima del 1 settembre 1967 (osserva la foto di quell'anno in allegato n. 8) ed in quanto tale, per i motivi sopra detti, si può considerare regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. Nondimeno è stato ampliato senza il preventivo rilascio di un titolo abilitativo. Come nel caso dell'immobile distinto con la p.lla 330, del quale ha prima relazionato, l'ampliamento è pari a circa il 50% della superficie coperta, mentre il nuovo volume raggiunge quasi i 600 mc, ossia più del 45% del volume preesistente che è di mc 1.300 circa. L'ampliamento, non ricorrendo i presupposti per la sua regolarizzazione, dovrà essere demolito ed il costo, quantizzato in € 4.000,00, sarà detratto dalla stima. Il fabbricato riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 335 suddivisa nei subalterni 1, piano terra, e 2, primo piano, è inserito nella mappa con una configurazione geometrica del tutto difforme rispetto a quella rappresentata nelle due planimetrie catastali. Sarà necessaria la presentazione di una variazione per la corretta introduzione in mappa dell'edificio. Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica riferisce che anche questo edificio è presente nella foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra il Marzo ed il Giugno del 1967 (consultata in allegato n. 8) e per questo motivo è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985. Ne discende che è liberamente trasferibile a terzi. Sulla p.lla 331, terreno, insistono due fabbricati, sempre connaturati alla conduzione agricola del fondo, che non sono censiti in catasto, nè sono stati elevati in forza di un titolo rilasciato dal Comune di Geraci Siculo. Il primo è situato tra i fabbricati riconosciuti dalle p.lle 333 e 334, era adibito a pollaio,

ha una superficie coperta di circa 70 mq, struttura portante in muratura e copertura a falda con tegumenti in laterizio e pannelli grecati. Le rifiniture sono pressoché inesistenti. Esso era già presente nella foto aerea del Marzo-Giugno 1967 consultabile in allegato n. 8. In ragione di ciò è urbanisticamente regolare, tranne per il piccolo ampliamento abusivo elevato sul lato Ovest (osserva la foto n. 117 in allegato n. 8) che dovrà demolirsi anch'esso. Nella superiore cifra di € 4.000 può rientrare anche il diroccamento di questa piccola porzione di edificio. Il secondo è sito a Sud-Est del fabbricato identificato con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8) ed è stato realizzato successivamente al primo Settembre 1967 senza il preventivo rilascio di una C.E., cioè abusivamente. Non risulta sanabile e per la sua destinazione, diversa da quella abitativa, e per la presenza del vincolo paesaggistico che impedisce, comunque, di invocare la legge 326/2003. Questa, come più volte sottolineato, non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in zone vincolate. La sua demolizione ha un costo di € 1.500,00 che saranno detratti dalla stima. Sulla medesima p.lla 331 vi sono, inoltre, due vasche di riserva idrica, funzionali al compendio agricolo, realizzate in muratura con specchio d'acqua di circa mq 65, quella posta a Nord-Ovest degli edifici, p.lle 334-335, e l'altra di mq 180, ubicata a Sud dei medesimi (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8). Sulla p.lla 336, terreno, esiste un piccolo fabbricato di circa mq 38 di superficie coperta (foto n. 116), ad un solo piano fuori terra (consulta la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8), realizzato in muratura e con il tetto a doppia falda inclinata che un tempo era utilizzato a pollaio. Esso non è censito in catasto, né fu elevato a seguito del rilascio di un titolo abilitativo. Conseguenza che è abusivo perché non compare neppure nella foto IGM del Marzo-Giugno 1967 acclusa in allegato n. 8. Non può essere oggetto di sanatoria per i motivi sopra spiegati ed il C.T.U. ne prevede la demolizione il cui costo di € 1.500 sarà detratto dalla stima. Sulla p.lla 37, terreno, è stato costruito un fabbricato a due elevazioni fuori terra ad uso residenziale (foto n. 114-115), giusta la Concessione Edile per la esecuzione di opere n. 8 del 1992, rilasciata al Geom. **** Omissis **** n.q. di amministratore della società **** Omissis ****. Esso è sorto sui ruderi di un antico e piccolo ricovero già identificato con la p.lla 38, ancora oggi visibile in mappa, ma non più esistente. L'edificio, i cui lavori sono iniziati il 12.04.1993, è rimasto incompleto. La mancanza della copertura, in particolare, ha favorito la penetrazione delle acque meteoriche e della neve così da danneggiare le strutture in c.a., i solai intermedi e le murature; sarà difficile recuperare e rendere funzionale il fabbricato. In ogni caso, l'aggiudicatario, dovrà richiedere tutti i nulla osta di rito per il completamento. Esso non è neppure raggiungibile con un mezzo meccanico atteso che la pista a suo tempo realizzata per consentirne la costruzione è stata riconquistata dalla natura attraverso la crescita indiscriminata di arbusti ed alberi. Il C.T.U. ne farà una stima a corpo per la cifra di € 10.000,00. Infine, sulla p.lla 34, terreno, insistono, in prossimità della confinante strada statale 286, una vasca di riserva idrica con uno specchio d'acqua di circa mq 205 ed un abbeveratoio con specchio d'acqua di circa 12 mq (foto n. 120); entrambi sono realizzati in muratura, risalgono a prima del Settembre 1967 (osserva la foto dello stesso anno in allegato n. 8) e non risultano censiti in catasto. Tutte le demolizioni fin qui previste ammontano, presuntivamente, ad € 12.000,00. Le variazioni catastali sono le seguenti: inserimento dell'esatta sagoma del fabbricato distinto con la p.lla 335 nel foglio di mappa; modifiche da apportare alle planimetrie catastali delle p.lle 330 e 334 a seguito delle previste demolizioni. Il tutto ha un costo presunto di € 1.500,00. **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico “

LOTTO TRE

• **Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica, estesa mq. 938.895,35 mq circa, comprendente i vari fabbricati ivi ricadenti, costituita da terreno vegetale avente uno spessore di circa 40 cm, di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame.**

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai

345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici:

la casa colonica, oggi distinta al fg. 15 con la p.lla 384 (già ricadente sulla p.lla 171) è stata realizzata con una fondazione in c.a., muri portanti in blocchi di cemento-pomice allettati su malta cementizia, trave di coronamento in c.a. e solaio di copertura piano in latero-cemento; tanto i prospetti, quanto i tramezzi interni, sono definiti con il solo traversato, dunque senza intonaco di finitura e tinteggiatura; tre stanze, quella adibita a caseificio, il bagno e la cucina, sono rivestite con piastrelle; l'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è definito in tutti gli ambienti; i pavimenti sono completati con mattoni in cemento a scaglie di marmo, mancano le porte interne ed i serramenti esterni, in legno, sono stati divelti, vandalizzati e non assolvono più al loro compito; lesioni piuttosto evidenti sono presenti sui prospetti e sulle murature interne; il solaio ha preso così tanta acqua che è penetrata all'interno; il bagno è stato completamente distrutto; la casa colonica, per concludere, versa in uno stato pietoso e necessita di interventi di recupero talmente estesi e costosi da superare il valore stesso dell'immobile; **il fabbricato rurale distinto con la p.lla 387**, porcilaia, è stato elevato con una fondazione in c.a. e muri portanti in blocchi di tufo e/o in cemento pomice; i solai erano in legno; le sue condizioni statiche e di conservazione sono talmente critiche da suggerirne la demolizione, tanto più che quasi tutte le coperture sono già crollate; **il grande edificio contraddistinto con la p.lla 383** si compone di un agglomerato di fabbricati elevati uno accanto all'altro e distinti, per uso, a stalla per bovini, stalla per ovini, fienile e spazi adiacenti; risultano costruiti, almeno in parte, con fondazione, verosimilmente, in c.a., pilastri e travi in elevazione dello stesso materiale; le coperture, invece, sono costituite da travature lignee, tavolato e tegole in laterizio del tipo marsigliesi; le rifiniture sono rappresentate, esclusivamente, dai grossolani intonaci interni ed esterni; mancano gli infissi e le condizioni dell'intero complesso sono pessime: sono crollate due porzioni di tetto nella stalla per bovini e quello che rimane è prossimo a cadere, è venuto giù il tetto del locale che fa da disimpegno, sono precipitati in terra i tetti dei locali comunicanti, rispettivamente, con la stalla ovini e con il fienile, nonché quelli dei due locali siti tra la stalla bovini ed il fienile; infine, le murature perimetrali presentano vistose lesioni, segno di cedimento delle fondazioni o di smottamento del piano fondale come farebbe supporre la notevole rotazione del muro di contenimento realizzato a monte della stalla ovini; anche questo fabbricato sarebbe da demolire atteso che non può essere utilizzato in alcun modo stante la sua intrinseca pericolosità statica e la totale assenza delle condizioni minime di sicurezza; **bacino artificiale con uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq ed una grande vasca di riserva idrica** con uno specchio d'acqua di circa mq 84, quest'ultima realizzata con struttura in c.a. ed in disuso da tanti anni.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità

Pascolo - Fig. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fig. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fig. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: come da ctu integrativa in atti " ... Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: - in zona territoriale omogenea "E2"- Aree agricole

irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In calce è possibile consultare i certificati di destinazione urbanistica che forniscono informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni,, “.

Si evidenzia, come dalle ctu in atti, che ” ...il compendio agricolo ubicato in C/da Zurrica di Pollina, di cui al lotto funzionale n. 3, è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità interna del vasto predio di **** Omissis ****, di cui al lotto funzionale n. 1. Ne consegue che la strada interna sarà sottoposta a servitù di passaggio in favore della tenuta di C/da Zurrica in Pollina dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità è uguale al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero, il valore del soprassuolo, e gli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente. La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della strada servente. Il C.T.U. computerà il valore dell'area che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di mq 14.850,00. Nel capitolo stima del presente lotto funzionale 1 (tenuta), ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio in € 1,78/mq. Avremo: $mq\ 14.850 \times €\ 1,78/mq = €\ 26.433,00$. A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire il fondo servente. Il sottoscritto lo valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00. Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale deve elargire all'aggiudicatario del fondo servente, di cui al lotto funzionale n. 1, è pari ad € 30.398,00. Aggiunge a questa cifra, ove la servitù verrà istituita bonariamente, le spese notarili che indica, forfettariamente, in € 3.000,00. Il totale è di € 33.398,00 che saranno detratti dalla stima. **E' chiaro che se l'aggiudicatario del fondo servente dovesse ritenere insufficiente l'indennità oggi calcolata, avrà la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria che potrà stabilire un diverso quantum ... “.**

Stato del complesso immobiliare: occupato.

Prezzo base € 1.312.363,05. Offerta minima efficace € 984.272,28.

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.

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 relazione di stima integrativa a firma dell'Arch. Filippo Zerilli in atti: “... **NORMATIVA URBANISTICA** Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: - in zona territoriale omogenea "E2"- Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; - in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In calce è possibile consultare i certificati di destinazione urbanistica che forniscono informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni. **E' vivamente consigliato a chi vorrà partecipare all'asta di studiare a fondo i due certificati urbanistici acclusi alla presente ... In ogni caso la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 14.03.2005, rep. 10018, rac. 3735, in notaio Francesco Minutella di Castelbuono, registrato a Cefalù il 01.04.2005 al n. 370 (copia in allegato n. 14 già depositato), con il quale la società "... omissis ..." ebbe ad acquistare parte del compendio di C/da Zurriga da certo sig. ... omissis ..., emerge che quest'ultimo, in ordine ai fabbricati esistenti sul fondo, ebbe a dichiarare che: -il fabbricato rurale identificato con la p.lla 383 fu elevato in data anteriore al primo settembre 1967; -i fabbricati rurali corrispondenti alle p.lle 384, 385 e 387 furono costruiti, giusta Nulla Osta, prot. 2895 bis, rilasciato dal Sindaco del Comune di Pollina in data 07.07.1971, nonché giusta la Concessione Edilizia n. 3033 rilasciata in data 01.10.1978. Il C.T.U. fornisce al lettore le seguenti dettagliate informazioni che derivano dall'accesso agli atti compiuto al Comune di Pollina e dalla visione diretta dell'immagine aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra i mesi di marzo e giugno del 1967, disponibile presso la S.A.S. T.D. di Palermo. 1) L'edificio rurale, contraddistinto dalla particella 384, fu elevato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 del 1970, rilasciato il 22.07.1970 al sig. ... omissis ..., dante causa dell'odierna società debitrice, per la costruzione di una casa colonica ad una sola elevazione fuori terra con pertinente pollaio, porcile e vasca di riserva idrica, il tutto da costruire sulla p.lla 171 del foglio di mappa n. 15 di Pollina (copia della documentazione è in allegato n. 11 già depositato); seguì la variante in corso d'opera legittimata dal Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 bis, pratica n. 58, dell'anno 1971, rilasciato al sig. ... omissis ... in data 07/07/1971 (copia in allegato n. 11 già depositato). Sulla scorta del sopralluogo eseguito riferisce che è stata realizzata solo la casa colonica in assonanza al titolo, cioè conformemente allo stesso (si osservi e si compari la pianta dello stato di fatto con quella approvata in allegato n. 11), mentre non vi è traccia, sui luoghi, del pollaio e del porcile. La vasca, realizzata successivamente (con titolo di cui al successivo punto 2), è stata censita con la p.lla 385, ma la sagoma inserita in mappa non corrisponde a quella reale. Accanto alla casa colonica è stato edificato un locale, del tutto abusivamente, con una superficie di circa 25 mq, che versa in condizioni statiche molto scadenti (osserva la pianta in allegato n. 11 e le foto nn. 126 e 129 sempre in allegato n. 11). Di esso è crollato il tetto, mentre i muri perimetrali presentano profonde fenditure ed evidenti ribaltamenti a causa di cedimenti fondali. Quest'ultimo edificio, e per motivi di sicurezza e perché abusivo, dovrà essere diroccato ed il costo presuntivo è di € 1.000,00 che sarà detratto dalla stima. 2) In data 13.09.1978, il Comune di Pollina rilasciò, al sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, la Concessione per l'esecuzione di opere n. 2154, pratica 27, anno 1978, per il riattamento di una porcilaia esistente, la costruzione di una vasca in c.a. e la formazione di un pozzo. Successivamente, il medesimo titolare della Concessione, chiese, per sopravvenute esigenze, un nuovo titolo che sostituisse quello emanato nel 1978. Così, il Comune di Pollina, rilasciò la Concessione per l'esecuzione di opere n. 3033, pratica n. 31, anno 1978 (copia dei documenti è consultabile in allegato n. 11), del primo Dicembre 1978, che autorizzava la realizzazione dell'ampliamento della porcilaia esistente, la costruzione di un nuovo locale per lo svezzamento dei maialetti e per l'ingrasso; di una concimaia; la costruzione di una vasca per la raccolta e distribuzione dell'acqua; la costruzione di due pozzi per la captazione dell'acqua; la formazione di una recinzione. Le opere indicate nel progetto sono state realizzate, ma la posizione del complesso rurale, sul terreno, è diversa rispetto a quella segnata nel progetto. Il corpo di fabbrica, sebbene elevato sulla p.lla 123, risulta ruotato di circa 40° in senso orario ed i previsti corpi di fabbrica, staccati tra loro, sono stati, invece, accorpati (uniti) in un unico lungo e stretto edificio (osserva la foto n. 124 in allegato n. 11 e comparala con il progetto approvato accluso sempre in allegato n. 11 già depositato). Nonostante queste evidenti difformità, fu emesso, in data 19.05.1980, dall'assessore ai LL.PP. del Comune di Pollina, il permesso di uso (agibilità) n. 1313, allibrato al n. 31, anno 1980, e riferito alla Concessione n. 3033 del 01/12/1978 (copia in allegato n. 11). Oggi, l'edificio, versa in condizioni statiche molto critiche accertato che numerosi tetti sono crollati e che le murature perimetrali ed interne presentano lesioni importanti, tanto da ritenerlo inutilizzabile ed inagibile. Il C.T.U., tenuto conto che risulta difforme, semi diruto e non sanabile (l'intero territorio di Pollina è sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò inibisce la possibilità di invocare la legge 326/2003 - ultimo condono), ne prevede la demolizione il cui costo è indicato, forfettariamente, in € 3.000,00 che saranno detratti dalla stima del

compendio. 3) Il sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 11.08.1981, prot. 002952, presentò istanza al Comune di Pollina per la costruzione di un vaso collinare con argini in terra battuta che aveva già ottenuto il Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo in data 04/07/1981, prot. 10794. L'assessore ai LL.PP., il 31/08/1981, prot. 2952, firmò l'autorizzazione all'esecuzione delle opere. Il 22.12.1982, prot. 22620, il Genio Civile di Palermo, autorizzò il richiedente, sig. ... omissis ..., ad invadere l'acqua nel vascone di C/da Zurrica che, oggi, ha uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq (la documentazione è consultabile in allegato n. 11, come pure la foto n. 122 che lo ritrae). Esso risulta ricadente sulle p.lle 126-127-131-132-258, ma non è censito e per questo non possiede un univoco identificativo catastale. 4) Il Comune di Pollina, su istanza del sig. ... omissis ..., n.q. di amministratore unico della società ... omissis ..., in data 24/08/1999, prot. 2254, emanò l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di n. 3 pozzi trivellati in C/da Zurrica, sul foglio 15, p.lle 130, 258 e 159 (la documentazione è visionabile in allegato n. 11). 5) Il Sig. ... omissis ..., dante causa della società debitrice, in data 31.05.1986, ebbe rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 3107 (copia in allegato n. 11) per l'esecuzione di lavori di rimaneggiamento del tetto di un fabbricato rurale in Contrada Zurrica con sostituzione di tavolato e tegole. Trattasi, con ogni probabilità, del complesso di stalle, oggi, riconosciuto con la p.lla 383, ma della cui regolarità edilizia, nell'attuale configurazione plani-volumetrica, non vi è documento alcuno presso l'UTC di Pollina. Il sig. ... omissis ..., dante causa di "... omissis ..." ha dichiarato che risale a prima del 1° settembre 1967, consegue che sarebbe regolare dal punto di vista urbanistico e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. In verità le cose stanno diversamente: solo parte del fabbricato, quello campito in colore arancio nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 11, risale a prima del settembre 1967 perché figura in una foto aerea ripresa dall'I.G.M. tra i mesi di marzo e giugno del 1967. L'altra porzione, quella campita in colore verde nella medesima pianta, è stata costruita successivamente senza titolo abilitativo, cioè abusivamente. Il C.T.U., pertanto, escluderà dalla stima quest'ultima porzione atteso che non può essere oggetto di condono edilizio in quanto la L. 326/2003 non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Se ne prevede, pertanto, la demolizione per un costo stimato di massima in € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima. Esiste una costante giurisprudenza ed univoca del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo". Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio. Anche questo edificio, p.lla 383, versa in pessime condizioni tanto dal punto di vista della stabilità che della sicurezza, prova ne è che sono crollati dei tetti, sono ben visibili numerose lesioni sui muri portanti e si notano principi di ribaltamento e/o scivolamento delle murature perimetrali per evidente inadeguatezza delle fondazioni e, probabilmente, per l'instabilità del terreno (consulta le foto 144-156 in allegato n. 11). A giudizio del sottoscritto non è agibile, né utilizzabile in alcun modo a causa di possibili ulteriori crolli dei tetti e di qualche muro. La stima riguarderà solo i 220 mq regolari ed assume significato unicamente per la possibilità, sempre prevista dalla legge, di poterne eseguire la demolizione e fedele ricostruzione.... ".

I complessi immobiliari di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano quale risulta dalla documentazione in atti, oltretutto dalle costituenti servitù indicate dal c.t.u., 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. Filippo Zerilli, 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.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, intestato a "E.I. N 55/2022 Trib Termini Imerese Avv Lo Bello Giancarlo" il cui IBAN è il seguente: IT29J0200843641000106478908.

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. 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@edicomsl.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, 15 settembre 2026.



Il Professionista Delegato
Avv. Giancarlo Lo Bello

