

avv. Livio Fiorani

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona pura

Procedura esecutiva n. 132 / 2024 + 192 / 2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data *19 giugno 2025*;

vista la stima effettuata dall'esperto nominato, ing. *Riccardo Baratta* con perizia depositata il *27 maggio 2025*;

visto il certificato redatto dal notaio, dott. *Maurizio Lunetta* del *29/08/2024* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 09:30 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 01

Piena proprietà dell'abitazione ubicata in Caccamo (PA), via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3.

Prezzo base: € 121.000,00

Offerta minima: € 90.750,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale abbinata all'abitazione sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'abitazione e ciò con particolare riguardo alla separazione dell'ambiente cucina col soggiorno, alla chiusura a veranda del portico e di una parte di balcone adiacenti alla cucina, nonché alla realizzazione di un divisore nel sottotetto in aggiunta a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Per conseguire l'allineamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà sufficiente presentare un atto di aggiornamento Docfa.

L'intero complesso condominiale di cui i beni fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 15/94 del 24.03.1994, successivamente volturata in favore del proprietario intervenuto con voltura n. 69 del 08.09.1994, rilasciati dalla Commissione Straordinaria per la Gestione del Comune di Caccamo. Quindi, dopo aver ottenuto una proroga sulla concessione sopra citata, Proroga Concessione Edilizia n.34/97, a seguito della quale si è raggiunta la definizione del piano terra, con Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, sono stati completati anche i lavori al piano primo e secondo. Quindi, in data 14.07.2006, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità anche con riguardo all'abitazione di piano secondo.

Per quanto concerne l'abitazione, confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni – alcune tramezzature interne al piano secondo mostrano una posizione differente rispetto la planimetria allegata alla Comunicazione Opere Interne già citata.
- realizzazione di una veranda chiusa: il portico ed una parte del balcone annesso alla cucina, sono stati chiusi con una struttura in alluminio e vetri ricavandone all'interno una seconda cucina, questa in muratura, ed una lavanderia.
- realizzazione di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto.
- accessibilità sottotetto: esaminando gli elaborati annessi ai titoli edilizi rilasciati è emerso che il sottotetto non era previsto come ambiente accessibile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà intentare un'istanza per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per come recepito dall'art.17 della L.R. 16/2016, chiedendo anche il parere di sussistenza delle opere strutturali e ciò in quanto per il collegamento del piano secondo col piano sottotetto sono state realizzate una scala in conglomerato cementizio armato ed è stato aperto un varco nel solaio di interpiano. I presumibili costi da sostenere sono stati calcolati in sede di determinazione del prezzo di vendita.

LOTTO 02

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà del terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

Prezzo base: € 15.800,00

Offerta minima: € 11.850,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

i beni ricadono nella zona "E" del P.R.G. vigente, con destinazione d'uso "Parti di territorio destinate ad usi agricoli". Il terreno ricade per intero sotto il Vincolo Idrogeologico. Esso ricade in zona sismica. Per i beni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Caccamo, in data 24 gennaio 2002, la Concessione Edilizia in Sanatoria recante il n. 04 dell'anno 2002, pratica sanatoria edilizia n. 636/1986. Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti non si rilevano difformità a meno della trasformazione a finestra dell'originaria porta-finestra prevista nella cucina di piano terra.

Sarà possibile legittimare la difformità riscontrata presentando una CILA tardiva, i cui costi non sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita, essendo possibile dare corso alla messa in pristino (con costi inferiori, considerati nella determinazione del prezzo di vendita).

LOTTO 03

Piena proprietà dell'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204.

Prezzo base: € 100.000,00

Offerta minima: € 75.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.000,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148, ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;
- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;

- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante “che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso” è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;

- attestato di conformità rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile ai sensi dell’art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;

- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l’altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette, si è rilevato che l’altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,54 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l’attuale destinazione abitativa dell’unità immobiliare, sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l’immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l’abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l’autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l’immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell’amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l’eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l’immobile detiene l’autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001, riguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l’accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

LOTTO 04

Diritto di usufrutto sull'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205.

Prezzo base: € 62.500,00

Offerta minima: € 46.875,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità rispetto alla corte esterna che allo stato presenta una tettoia, usata come riparo per una cucina esterna in muratura, ed una dependance in legno che non sono riportate anche nella planimetria catastale.

Il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148 ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;

- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;
- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante "che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso" è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;
- attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;
- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l'altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette si è rilevato che l'altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,55 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l'attuale destinazione abitativa dell'unità immobiliare sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l'immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l'abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l'autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l'immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell'amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l'eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l'immobile detiene l'autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, traguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l'accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

Oltre quanto sopra, per quanto attiene la corte esterna è stata rilevata la presenza di una tettoia e di una dependance di cui bisognerà prevedere la rimozione trasformando la tettoia in pergola ed eliminando la dependance che per superficie e volume rappresenta un manufatto sottoposto alle norme edilizie ed urbanistiche.

LOTTO 05

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;

Piena proprietà del magazzino sito in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

Prezzo base: € 136.000,00

Offerta minima: € 102.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

quanto all'abitazione, confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, si rileva che l'unica differenza consiste nell'utilizzo di uno spazio diverso per la cucina, che attualmente è stata spostata nel terrazzo coperto, mentre lo spazio originariamente destinato a cucina è ora adibito a soggiorno;

quanto al magazzino confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Lo scivolo di ingresso al magazzino termina in corrispondenza del pilastro d'ingresso, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale.

- Una finestra sul lato destro non è rappresentata in planimetria, che coincide con quella del bene pignorato.

- è presente una scala per l'accesso al magazzino non presente nella planimetria originale.

I suddetti beni risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 35 del 04/06/2008, rilasciata dal Comune di Trabia, volturata in data 04/12/2008, e successivamente oggetto di variante in corso d'opera approvata il 10/12/2009 (prot. n. 21156), nonché di D.I.A. per variante del 22/06/2010 (prot. n. 11033) e di Autorizzazione Edilizia n. 23 del 27/04/2011, anch'essa rilasciata dal Comune di Trabia. L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n.19 del 16.11.2011. In ultimo, in favore del bene è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.34 del 2012 al fine di provvedere alla copertura a tettoia e chiusura con infissi della porzione di terrazzo originariamente ombreggiata da un pergolato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla seconda variante, sono emerse le seguenti difformità;

Quanto all'abitazione:

- cambiamento di destinazione del terrazzo coperto che viene in atto utilizzato come ambiente cucina;

In tal modo il terrazzo coperto diventa alla stregua di un volume abitabile non regolarizzabile. Al fine di riportare il tutto ad uno stato legittimo, sarà necessario riportare la cucina ed i suoi impianti ove originariamente prevista;

quanto al magazzino:

dal confronto tra la planimetria urbanistica e lo stato attuale dei luoghi, sono state confermate le difformità già precedentemente rilevate nel confronto con la planimetria catastale, e precisamente:

- lo scivolo ha una composizione differente rispetto quanto riportato nella planimetria assentita.

- sul lato destro dell'immobile è presente una finestra non riportata nella planimetria, corrispondente a quella presente nel bene pignorato.

Le differenze rilevate rientrano tra le opere in edilizia libera e pertanto non rilevano dal punto di vista urbanistico.

LOTTO 06

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA), contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5

Prezzo base: € 239.300,00

Offerta minima: € 179.475,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale del Bene 10, si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato è stato trasformato in tettoia e risulta più esteso di quanto rappresentato in planimetria;

- la porta del bagno di piano terra è stata spostata ed ora si apre dal soggiorno anziché dalla cucina.

Piano 1:

- un locale precedentemente adibito a sgombero è stato convertito in WC e un altro in camera da letto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla planimetria catastale e alle tavole di confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto allegate

Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n.29 del 09.07.2008 e successiva Concessione Edilizia n. 18 del 16.06.2009. I lavori hanno avuto inizio il 06.07.2009. Successivamente è stata concessione una proroga alla Concessione Edilizia. Con autorizzazione n.08 del 29.04.2010 è stato rilasciato l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria. Per quanto si apprende dalle asseverazioni rilasciate, i lavori sono stati completati in data 21.12.2012. L'immobile possiede il Certificato di Abitabilità n.24-2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella il 09.08.2013.

Confrontando la planimetria urbanistica della concessione edilizia n. 29-2008 con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato originariamente previsto è stato trasformato in tettoia ed ampliato;

- è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi;

- sulla corte esterna è presente una tettoia per parcheggio auto, una tettoia a copertura di una cucina in muratura esterna con annesso vano ripostiglio.

Piano 1:

- è stato aperto un varco per accedere alla porzione di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt;

- è stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Piano S1:

- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Per tali difformità si potrà intentare la loro regolarizzazione a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica ex art.36 del DPR 380/01 previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004. È doveroso precisare che non è certo il buon esito dell'istanza, questo per quanto attiene alla regolarizzazione delle tettoie, trovandoci in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Pertanto nella valutazione si è tenuto conto dei costi per la rimozione delle tettoie rinvenute, eventualmente riportandole a pergolati oltre che di quelli per regolarizzare le diverse distribuzioni interne.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Gli immobili 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, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. *Riccardo Baratta* che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato ovvero visionata sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*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 (..)*".

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 precedente alla celebrazione dell'asta.

Le suddette 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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente:

IT54T0200843641000107267788, con la seguente causale: **"E.I. n. 132 / 2024 Tribunale di Termini Imerese"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, **nonché degli oneri, diritti e 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*) - nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato - **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla procedura esecutiva stessa, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento. Il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. 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; del pari sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario laddove questi non trasmetta, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n.231/2007.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

Per Aste Giudiziarie In Linea: call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 22 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Livio Fiorani

avv. Livio Fiorani

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona pura

Procedura esecutiva n. 132 / 2024 + 192 / 2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data *19 giugno 2025*;

vista la stima effettuata dall'esperto nominato, ing. *Riccardo Baratta* con perizia depositata il *27 maggio 2025*;

visto il certificato redatto dal notaio, dott. *Maurizio Lunetta* del *29/08/2024* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 09:30 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 01

Piena proprietà dell'abitazione ubicata in Caccamo (PA), via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3.

Prezzo base: € 121.000,00

Offerta minima: € 90.750,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale abbinata all'abitazione sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'abitazione e ciò con particolare riguardo alla separazione dell'ambiente cucina col soggiorno, alla chiusura a veranda del portico e di una parte di balcone adiacenti alla cucina, nonché alla realizzazione di un divisore nel sottotetto in aggiunta a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Per conseguire l'allineamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà sufficiente presentare un atto di aggiornamento Docfa.

L'intero complesso condominiale di cui i beni fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 15/94 del 24.03.1994, successivamente volturata in favore del proprietario intervenuto con voltura n. 69 del 08.09.1994, rilasciati dalla Commissione Straordinaria per la Gestione del Comune di Caccamo. Quindi, dopo aver ottenuto una proroga sulla concessione sopra citata, Proroga Concessione Edilizia n.34/97, a seguito della quale si è raggiunta la definizione del piano terra, con Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, sono stati completati anche i lavori al piano primo e secondo. Quindi, in data 14.07.2006, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità anche con riguardo all'abitazione di piano secondo.

Per quanto concerne l'abitazione, confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni – alcune tramezzature interne al piano secondo mostrano una posizione differente rispetto la planimetria allegata alla Comunicazione Opere Interne già citata.
- realizzazione di una veranda chiusa: il portico ed una parte del balcone annesso alla cucina, sono stati chiusi con una struttura in alluminio e vetri ricavandone all'interno una seconda cucina, questa in muratura, ed una lavanderia.
- realizzazione di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto.
- accessibilità sottotetto: esaminando gli elaborati annessi ai titoli edilizi rilasciati è emerso che il sottotetto non era previsto come ambiente accessibile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà intentare un'istanza per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per come recepito dall'art.17 della L.R. 16/2016, chiedendo anche il parere di sussistenza delle opere strutturali e ciò in quanto per il collegamento del piano secondo col piano sottotetto sono state realizzate una scala in conglomerato cementizio armato ed è stato aperto un varco nel solaio di interpiano. I presumibili costi da sostenere sono stati calcolati in sede di determinazione del prezzo di vendita.

LOTTO 02

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà del terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

Prezzo base: € 15.800,00

Offerta minima: € 11.850,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

i beni ricadono nella zona "E" del P.R.G. vigente, con destinazione d'uso "Parti di territorio destinate ad usi agricoli". Il terreno ricade per intero sotto il Vincolo Idrogeologico. Esso ricade in zona sismica. Per i beni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Caccamo, in data 24 gennaio 2002, la Concessione Edilizia in Sanatoria recante il n. 04 dell'anno 2002, pratica sanatoria edilizia n. 636/1986. Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti non si rilevano difformità a meno della trasformazione a finestra dell'originaria porta-finestra prevista nella cucina di piano terra.

Sarà possibile legittimare la difformità riscontrata presentando una CILA tardiva, i cui costi non sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita, essendo possibile dare corso alla messa in pristino (con costi inferiori, considerati nella determinazione del prezzo di vendita).

LOTTO 03

Piena proprietà dell'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204.

Prezzo base: € 100.000,00

Offerta minima: € 75.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.000,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148, ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;
- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;

- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante “che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso” è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;

- attestato di conformità rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile ai sensi dell’art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;

- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l’altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette, si è rilevato che l’altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,54 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l’attuale destinazione abitativa dell’unità immobiliare, sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l’immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l’abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l’autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l’immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell’amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l’eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l’immobile detiene l’autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001, riguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l’accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

LOTTO 04

Diritto di usufrutto sull'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205.

Prezzo base: € 62.500,00

Offerta minima: € 46.875,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità rispetto alla corte esterna che allo stato presenta una tettoia, usata come riparo per una cucina esterna in muratura, ed una dependance in legno che non sono riportate anche nella planimetria catastale.

Il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148 ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;

- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;
- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante "che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso" è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;
- attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;
- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l'altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette si è rilevato che l'altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,55 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l'attuale destinazione abitativa dell'unità immobiliare sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l'immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l'abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l'autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l'immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell'amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l'eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l'immobile detiene l'autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, traguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l'accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

Oltre quanto sopra, per quanto attiene la corte esterna è stata rilevata la presenza di una tettoia e di una dependance di cui bisognerà prevedere la rimozione trasformando la tettoia in pergola ed eliminando la dependance che per superficie e volume rappresenta un manufatto sottoposto alle norme edilizie ed urbanistiche.

LOTTO 05

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;

Piena proprietà del magazzino sito in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

Prezzo base: € 136.000,00

Offerta minima: € 102.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

quanto all'abitazione, confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, si rileva che l'unica differenza consiste nell'utilizzo di uno spazio diverso per la cucina, che attualmente è stata spostata nel terrazzo coperto, mentre lo spazio originariamente destinato a cucina è ora adibito a soggiorno;

quanto al magazzino confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Lo scivolo di ingresso al magazzino termina in corrispondenza del pilastro d'ingresso, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale.

- Una finestra sul lato destro non è rappresentata in planimetria, che coincide con quella del bene pignorato.

- è presente una scala per l'accesso al magazzino non presente nella planimetria originale.

I suddetti beni risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 35 del 04/06/2008, rilasciata dal Comune di Trabia, volturata in data 04/12/2008, e successivamente oggetto di variante in corso d'opera approvata il 10/12/2009 (prot. n. 21156), nonché di D.I.A. per variante del 22/06/2010 (prot. n. 11033) e di Autorizzazione Edilizia n. 23 del 27/04/2011, anch'essa rilasciata dal Comune di Trabia. L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n.19 del 16.11.2011. In ultimo, in favore del bene è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.34 del 2012 al fine di provvedere alla copertura a tettoia e chiusura con infissi della porzione di terrazzo originariamente ombreggiata da un pergolato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla seconda variante, sono emerse le seguenti difformità;

Quanto all'abitazione:

- cambiamento di destinazione del terrazzo coperto che viene in atto utilizzato come ambiente cucina;

In tal modo il terrazzo coperto diventa alla stregua di un volume abitabile non regolarizzabile. Al fine di riportare il tutto ad uno stato legittimo, sarà necessario riportare la cucina ed i suoi impianti ove originariamente prevista;

quanto al magazzino:

dal confronto tra la planimetria urbanistica e lo stato attuale dei luoghi, sono state confermate le difformità già precedentemente rilevate nel confronto con la planimetria catastale, e precisamente:

- lo scivolo ha una composizione differente rispetto quanto riportato nella planimetria assentita.

- sul lato destro dell'immobile è presente una finestra non riportata nella planimetria, corrispondente a quella presente nel bene pignorato.

Le differenze rilevate rientrano tra le opere in edilizia libera e pertanto non rilevano dal punto di vista urbanistico.

LOTTO 06

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA), contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5

Prezzo base: € 239.300,00

Offerta minima: € 179.475,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale del Bene 10, si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato è stato trasformato in tettoia e risulta più esteso di quanto rappresentato in planimetria;

- la porta del bagno di piano terra è stata spostata ed ora si apre dal soggiorno anziché dalla cucina.

Piano 1:

- un locale precedentemente adibito a sgombero è stato convertito in WC e un altro in camera da letto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla planimetria catastale e alle tavole di confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto allegate

Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n.29 del 09.07.2008 e successiva Concessione Edilizia n. 18 del 16.06.2009. I lavori hanno avuto inizio il 06.07.2009. Successivamente è stata concessione una proroga alla Concessione Edilizia. Con autorizzazione n.08 del 29.04.2010 è stato rilasciato l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria. Per quanto si apprende dalle asseverazioni rilasciate, i lavori sono stati completati in data 21.12.2012. L'immobile possiede il Certificato di Abitabilità n.24-2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella il 09.08.2013.

Confrontando la planimetria urbanistica della concessione edilizia n. 29-2008 con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato originariamente previsto è stato trasformato in tettoia ed ampliato;

- è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi;

- sulla corte esterna è presente una tettoia per parcheggio auto, una tettoia a copertura di una cucina in muratura esterna con annesso vano ripostiglio.

Piano 1:

- è stato aperto un varco per accedere alla porzione di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt;

- è stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Piano S1:

- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Per tali difformità si potrà intentare la loro regolarizzazione a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica ex art.36 del DPR 380/01 previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004. È doveroso precisare che non è certo il buon esito dell'istanza, questo per quanto attiene alla regolarizzazione delle tettoie, trovandoci in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Pertanto nella valutazione si è tenuto conto dei costi per la rimozione delle tettoie rinvenute, eventualmente riportandole a pergolati oltre che di quelli per regolarizzare le diverse distribuzioni interne.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Gli immobili 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, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. *Riccardo Baratta* che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato ovvero visionata sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*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 (..)*".

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 precedente alla celebrazione dell'asta.

Le suddette 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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente:

IT54T0200843641000107267788, con la seguente causale: **"E.I. n. 132 / 2024 Tribunale di Termini Imerese"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, **nonché degli oneri, diritti e 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*) - nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato - **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla procedura esecutiva stessa, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento. Il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. 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; del pari sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario laddove questi non trasmetta, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n.231/2007.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

Per Aste Giudiziarie In Linea: call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 22 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Livio Fiorani

avv. Livio Fiorani

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona pura

Procedura esecutiva n. 132 / 2024 + 192 / 2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data *19 giugno 2025*;

vista la stima effettuata dall'esperto nominato, ing. *Riccardo Baratta* con perizia depositata il *27 maggio 2025*;

visto il certificato redatto dal notaio, dott. *Maurizio Lunetta* del *29/08/2024* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 09:30 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 01

Piena proprietà dell'abitazione ubicata in Caccamo (PA), via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3.

Prezzo base: € 121.000,00

Offerta minima: € 90.750,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale abbinata all'abitazione sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'abitazione e ciò con particolare riguardo alla separazione dell'ambiente cucina col soggiorno, alla chiusura a veranda del portico e di una parte di balcone adiacenti alla cucina, nonché alla realizzazione di un divisore nel sottotetto in aggiunta a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Per conseguire l'allineamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà sufficiente presentare un atto di aggiornamento Docfa.

L'intero complesso condominiale di cui i beni fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 15/94 del 24.03.1994, successivamente volturata in favore del proprietario intervenuto con voltura n. 69 del 08.09.1994, rilasciati dalla Commissione Straordinaria per la Gestione del Comune di Caccamo. Quindi, dopo aver ottenuto una proroga sulla concessione sopra citata, Proroga Concessione Edilizia n.34/97, a seguito della quale si è raggiunta la definizione del piano terra, con Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, sono stati completati anche i lavori al piano primo e secondo. Quindi, in data 14.07.2006, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità anche con riguardo all'abitazione di piano secondo.

Per quanto concerne l'abitazione, confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni – alcune tramezzature interne al piano secondo mostrano una posizione differente rispetto la planimetria allegata alla Comunicazione Opere Interne già citata.
- realizzazione di una veranda chiusa: il portico ed una parte del balcone annesso alla cucina, sono stati chiusi con una struttura in alluminio e vetri ricavandone all'interno una seconda cucina, questa in muratura, ed una lavanderia.
- realizzazione di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto.
- accessibilità sottotetto: esaminando gli elaborati annessi ai titoli edilizi rilasciati è emerso che il sottotetto non era previsto come ambiente accessibile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà intentare un'istanza per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per come recepito dall'art.17 della L.R. 16/2016, chiedendo anche il parere di sussistenza delle opere strutturali e ciò in quanto per il collegamento del piano secondo col piano sottotetto sono state realizzate una scala in conglomerato cementizio armato ed è stato aperto un varco nel solaio di interpiano. I presumibili costi da sostenere sono stati calcolati in sede di determinazione del prezzo di vendita.

LOTTO 02

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà del terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

Prezzo base: € 15.800,00

Offerta minima: € 11.850,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

i beni ricadono nella zona "E" del P.R.G. vigente, con destinazione d'uso "Parti di territorio destinate ad usi agricoli". Il terreno ricade per intero sotto il Vincolo Idrogeologico. Esso ricade in zona sismica. Per i beni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Caccamo, in data 24 gennaio 2002, la Concessione Edilizia in Sanatoria recante il n. 04 dell'anno 2002, pratica sanatoria edilizia n. 636/1986. Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti non si rilevano difformità a meno della trasformazione a finestra dell'originaria porta-finestra prevista nella cucina di piano terra.

Sarà possibile legittimare la difformità riscontrata presentando una CILA tardiva, i cui costi non sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita, essendo possibile dare corso alla messa in pristino (con costi inferiori, considerati nella determinazione del prezzo di vendita).

LOTTO 03

Piena proprietà dell'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204.

Prezzo base: € 100.000,00

Offerta minima: € 75.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.000,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148, ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;
- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;

- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante “che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso” è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;

- attestato di conformità rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile ai sensi dell’art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;

- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l’altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette, si è rilevato che l’altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,54 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l’attuale destinazione abitativa dell’unità immobiliare, sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l’immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l’abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l’autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l’immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell’amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l’eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l’immobile detiene l’autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001, riguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l’accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

LOTTO 04

Diritto di usufrutto sull'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 205.

Prezzo base: € 62.500,00

Offerta minima: € 46.875,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità rispetto alla corte esterna che allo stato presenta una tettoia, usata come riparo per una cucina esterna in muratura, ed una dependance in legno che non sono riportate anche nella planimetria catastale.

Il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148 ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;

- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;
- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante "che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso" è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;
- attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;
- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l'altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette si è rilevato che l'altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,55 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l'attuale destinazione abitativa dell'unità immobiliare sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l'immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l'abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l'autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l'immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell'amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l'eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l'immobile detiene l'autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, traguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l'accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

Oltre quanto sopra, per quanto attiene la corte esterna è stata rilevata la presenza di una tettoia e di una dependance di cui bisognerà prevedere la rimozione trasformando la tettoia in pergola ed eliminando la dependance che per superficie e volume rappresenta un manufatto sottoposto alle norme edilizie ed urbanistiche.

LOTTO 05

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;

Piena proprietà del magazzino sito in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

Prezzo base: € 136.000,00

Offerta minima: € 102.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

quanto all'abitazione, confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, si rileva che l'unica differenza consiste nell'utilizzo di uno spazio diverso per la cucina, che attualmente è stata spostata nel terrazzo coperto, mentre lo spazio originariamente destinato a cucina è ora adibito a soggiorno;

quanto al magazzino confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Lo scivolo di ingresso al magazzino termina in corrispondenza del pilastro d'ingresso, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale.

- Una finestra sul lato destro non è rappresentata in planimetria, che coincide con quella del bene pignorato.

- è presente una scala per l'accesso al magazzino non presente nella planimetria originale.

I suddetti beni risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 35 del 04/06/2008, rilasciata dal Comune di Trabia, volturata in data 04/12/2008, e successivamente oggetto di variante in corso d'opera approvata il 10/12/2009 (prot. n. 21156), nonché di D.I.A. per variante del 22/06/2010 (prot. n. 11033) e di Autorizzazione Edilizia n. 23 del 27/04/2011, anch'essa rilasciata dal Comune di Trabia. L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n.19 del 16.11.2011. In ultimo, in favore del bene è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.34 del 2012 al fine di provvedere alla copertura a tettoia e chiusura con infissi della porzione di terrazzo originariamente ombreggiata da un pergolato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla seconda variante, sono emerse le seguenti difformità;

Quanto all'abitazione:

- cambiamento di destinazione del terrazzo coperto che viene in atto utilizzato come ambiente cucina;

In tal modo il terrazzo coperto diventa alla stregua di un volume abitabile non regolarizzabile. Al fine di riportare il tutto ad uno stato legittimo, sarà necessario riportare la cucina ed i suoi impianti ove originariamente prevista;

quanto al magazzino:

dal confronto tra la planimetria urbanistica e lo stato attuale dei luoghi, sono state confermate le difformità già precedentemente rilevate nel confronto con la planimetria catastale, e precisamente:

- lo scivolo ha una composizione differente rispetto quanto riportato nella planimetria assentita.

- sul lato destro dell'immobile è presente una finestra non riportata nella planimetria, corrispondente a quella presente nel bene pignorato.

Le differenze rilevate rientrano tra le opere in edilizia libera e pertanto non rilevano dal punto di vista urbanistico.

LOTTO 06

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA), contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5

Prezzo base: € 239.300,00

Offerta minima: € 179.475,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale del Bene 10, si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato è stato trasformato in tettoia e risulta più esteso di quanto rappresentato in planimetria;

- la porta del bagno di piano terra è stata spostata ed ora si apre dal soggiorno anziché dalla cucina.

Piano 1:

- un locale precedentemente adibito a sgombero è stato convertito in WC e un altro in camera da letto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla planimetria catastale e alle tavole di confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto allegate

Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n.29 del 09.07.2008 e successiva Concessione Edilizia n. 18 del 16.06.2009. I lavori hanno avuto inizio il 06.07.2009. Successivamente è stata concessione una proroga alla Concessione Edilizia. Con autorizzazione n.08 del 29.04.2010 è stato rilasciato l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria. Per quanto si apprende dalle asseverazioni rilasciate, i lavori sono stati completati in data 21.12.2012. L'immobile possiede il Certificato di Abitabilità n.24-2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella il 09.08.2013.

Confrontando la planimetria urbanistica della concessione edilizia n. 29-2008 con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato originariamente previsto è stato trasformato in tettoia ed ampliato;

- è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi;

- sulla corte esterna è presente una tettoia per parcheggio auto, una tettoia a copertura di una cucina in muratura esterna con annesso vano ripostiglio.

Piano 1:

- è stato aperto un varco per accedere alla porzione di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt;

- è stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Piano S1:

- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Per tali difformità si potrà intentare la loro regolarizzazione a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica ex art.36 del DPR 380/01 previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004. È doveroso precisare che non è certo il buon esito dell'istanza, questo per quanto attiene alla regolarizzazione delle tettoie, trovandoci in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Pertanto nella valutazione si è tenuto conto dei costi per la rimozione delle tettoie rinvenute, eventualmente riportandole a pergolati oltre che di quelli per regolarizzare le diverse distribuzioni interne.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Gli immobili 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, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. *Riccardo Baratta* che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato ovvero visionata sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*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 (..)*".

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 precedente alla celebrazione dell'asta.

Le suddette 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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente:

IT54T0200843641000107267788, con la seguente causale: **"E.I. n. 132 / 2024 Tribunale di Termini Imerese"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, **nonché degli oneri, diritti e 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*) - nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato - **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla procedura esecutiva stessa, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento. Il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. 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; del pari sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario laddove questi non trasmetta, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n.231/2007.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

Per Aste Giudiziarie In Linea: call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 22 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Livio Fiorani

avv. Livio Fiorani

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona pura

Procedura esecutiva n. 132 / 2024 + 192 / 2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data *19 giugno 2025*;

vista la stima effettuata dall'esperto nominato, ing. *Riccardo Baratta* con perizia depositata il *27 maggio 2025*;

visto il certificato redatto dal notaio, dott. *Maurizio Lunetta* del *29/08/2024* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2026 alle ore 09:30 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 01

Piena proprietà dell'abitazione ubicata in Caccamo (PA), via Roma, piano secondo e terzo, identificata al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 16.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 29, p.lla 1560 sub 2.

Piena proprietà del posto auto sito in Caccamo (PA), via Roma, piano T, identificato al N.C.E.U al fg 29, p.lla 1560, sub 3.

Prezzo base: € 121.000,00

Offerta minima: € 90.750,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella planimetria catastale abbinata all'abitazione sono emerse delle difformità nella distribuzione interna dell'abitazione e ciò con particolare riguardo alla separazione dell'ambiente cucina col soggiorno, alla chiusura a veranda del portico e di una parte di balcone adiacenti alla cucina, nonché alla realizzazione di un divisore nel sottotetto in aggiunta a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Per conseguire l'allineamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà sufficiente presentare un atto di aggiornamento Docfa.

L'intero complesso condominiale di cui i beni fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 15/94 del 24.03.1994, successivamente volturata in favore del proprietario intervenuto con voltura n. 69 del 08.09.1994, rilasciati dalla Commissione Straordinaria per la Gestione del Comune di Caccamo. Quindi, dopo aver ottenuto una proroga sulla concessione sopra citata, Proroga Concessione Edilizia n.34/97, a seguito della quale si è raggiunta la definizione del piano terra, con Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85, sono stati completati anche i lavori al piano primo e secondo. Quindi, in data 14.07.2006, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità anche con riguardo all'abitazione di piano secondo.

Per quanto concerne l'abitazione, confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni – alcune tramezzature interne al piano secondo mostrano una posizione differente rispetto la planimetria allegata alla Comunicazione Opere Interne già citata.
- realizzazione di una veranda chiusa: il portico ed una parte del balcone annesso alla cucina, sono stati chiusi con una struttura in alluminio e vetri ricavandone all'interno una seconda cucina, questa in muratura, ed una lavanderia.
- realizzazione di una scala interna per l'accesso al piano sottotetto.
- accessibilità sottotetto: esaminando gli elaborati annessi ai titoli edilizi rilasciati è emerso che il sottotetto non era previsto come ambiente accessibile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà intentare un'istanza per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., per come recepito dall'art.17 della L.R. 16/2016, chiedendo anche il parere di sussistenza delle opere strutturali e ciò in quanto per il collegamento del piano secondo col piano sottotetto sono state realizzate una scala in conglomerato cementizio armato ed è stato aperto un varco nel solaio di interpiano. I presumibili costi da sostenere sono stati calcolati in sede di determinazione del prezzo di vendita.

LOTTO 02

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Caccamo (PA), contrada Pipitone Snc, piano terra e primo, identificata al N.C.E.U. al fg 70, p.lla 666, sub 4;

Quota pari ai 2 / 3 della piena proprietà del terreno sito in Caccamo (PA), consistenza 13 are e 8 centiare, in catasto terreni al fg 70, p.lla 483, qualità seminativo.

Prezzo base: € 15.800,00

Offerta minima: € 11.850,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

i beni ricadono nella zona "E" del P.R.G. vigente, con destinazione d'uso "Parti di territorio destinate ad usi agricoli". Il terreno ricade per intero sotto il Vincolo Idrogeologico. Esso ricade in zona sismica. Per i beni oggetto di perizia è stata rilasciata dal Comune di Caccamo, in data 24 gennaio 2002, la Concessione Edilizia in Sanatoria recante il n. 04 dell'anno 2002, pratica sanatoria edilizia n. 636/1986. Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei progetti assentiti non si rilevano difformità a meno della trasformazione a finestra dell'originaria porta-finestra prevista nella cucina di piano terra.

Sarà possibile legittimare la difformità riscontrata presentando una CILA tardiva, i cui costi non sono stati considerati ai fini della determinazione del prezzo di vendita, essendo possibile dare corso alla messa in pristino (con costi inferiori, considerati nella determinazione del prezzo di vendita).

LOTTO 03

Piena proprietà dell'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), viale delle Tribune della Targa Florio n.11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.lla 1957, sub 204.

Prezzo base: € 100.000,00

Offerta minima: € 75.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.000,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148, ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;
- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;

- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante “che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso” è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;

- attestato di conformità rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile ai sensi dell’art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;

- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l’altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette, si è rilevato che l’altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,54 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l’attuale destinazione abitativa dell’unità immobiliare, sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l’immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l’abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l’autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l’immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell’amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l’eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l’immobile detiene l’autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001, riguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l’accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

LOTTO 04

Diritto di usufrutto sull'abitazione in villino ubicata in Campofelice di Roccella (PA), Viale delle Tribune della Targa Florio civico 11, piano terra, primo e secondo, identificata al N.C.E.U. al fg 2, p.la 1957, sub 205.

Prezzo base: € 62.500,00

Offerta minima: € 46.875,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Dal confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità rispetto alla corte esterna che allo stato presenta una tettoia, usata come riparo per una cucina esterna in muratura, ed una dependance in legno che non sono riportate anche nella planimetria catastale.

Il bene in esame, così come risulta dal titolo di proprietà, è stato realizzato in forza e in conformità ai seguenti atti e provvedimenti urbanistico-edilizi:

- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Girolamo Tripoli da Bagheria del 6 ottobre 2000, rep. n. 41428, ivi registrato il 13/10/2000 al n. 1099 e trascritta a Palermo il 26/10/2000 ai nn. 40696/299986;
- convenzione di lottizzazione con atto in notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese dell'8 settembre 2010, rep. n. 68.148 ivi registrato il 30/09/2010 al n. 889;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1385/TUP del 16/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 1450/TUP del 28/09/2009;
- parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. 2801/P del 19/04/2010;
- autorizzazione comunale n. 117/2010 del 21/09/2010 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente alle opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 16/2010 del 22/09/2010;

- comunicazione inizio lavori alla data del 30/09/2010;
- autorizzazione Comunale n. 154/2012 del 24/10/2012 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella inerente la variante dell'edificio "tipologia 1";
- concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella n. 17/2012 del 24/10/2012;
- autorizzazione comunale n. 22/2013 del 15/02/2013 rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella;
- comunicazione fine lavori del 03/06/2013, prot. 0011971;
- attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella, prot. n. 8711/2006 del 18/03/2013, attestante "che il complesso turistico residenziale in ambito chiuso" è stato realizzato in conformità alle dette Concessioni Edilizie n. 16/2010 e n. 17/2012;
- attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in data 28/10/2013 prot. 316040;
- certificato di agibilità n. 34/2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella in data 6 novembre 2013 a seguito di richiesta presentata in data 03/06/2013 prot. n. 0011988.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria urbanistica contenuta nella Tav. 2 della concessione edilizia n. 16/2010 emergono alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre, effettuando delle misurazioni dirette, è emerso che l'altezza di interpiano del piano primo risulta inferiore ai requisiti igienico sanitari richiesti dalla norma, ossia dal DM del 05 Luglio 1975. In particolare, tramite misurazioni dirette si è rilevato che l'altezza di interpiano si attesta intorno alla misura di 2,55 mt. Tale altezza è anche inferiore a quanto dichiarato nei progetti assentiti. Alla luce delle recenti modifiche e semplificazioni introdotte in ambito urbanistico dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024, recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024, sono state introdotte delle nuove soglie di tolleranza fino al 6% che ove attuabile al caso in esame potrebbero fare salva l'attuale destinazione abitativa dell'unità immobiliare sennonché le Linee Guide del MIT hanno chiarito che in materia di requisiti igienico-sanitari la tolleranza ammessa resta ferma al 2% e quindi non bastevole a legittimare la minore altezza utile interna rilevata. Non si esclude che in futuro possano essere mosse delle altre deroghe, ma allo stato risulta che l'immobile non possiede i requisiti minimi che ne garantiscano l'abitabilità. Al riguardo è comunque doveroso evidenziare come l'autorizzazione di abitabilità è stata già rilasciata anche per l'immobile in esame ma questa è basata su atti e presupposti errati, quindi potrebbe essere annullata in qualsiasi momento nel caso di verifiche da parte dell'amministrazione.

Pertanto, è doveroso che l'eventuale acquirente valuti adeguatamente le conseguenze della difformità riscontrata e sia consapevole che per quanto allo stato l'immobile detiene l'autorizzazione di abitabilità questa è valida solo formalmente, è basata su presupposti errati e potrebbe essere revocata in qualsiasi momento da parte del Comune.

Sarà comunque possibile legittimare le difformità riscontrate, dovendo però procedere con un Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, traguardando comunque una destinazione a magazzino.

Altra soluzione praticabile, rispetto al declassamento formale da abitazione a magazzino, è quella di sostituire il solaio esistente con uno di spessore minore. Ciò, per quanto sia possibile sfruttando le nuove tecnologie offerte dal mercato, implica l'accollo di spese notevoli sia per la demolizione del solaio esistente che per la realizzazione di quello nuovo.

Oltre quanto sopra, per quanto attiene la corte esterna è stata rilevata la presenza di una tettoia e di una dependance di cui bisognerà prevedere la rimozione trasformando la tettoia in pergola ed eliminando la dependance che per superficie e volume rappresenta un manufatto sottoposto alle norme edilizie ed urbanistiche.

LOTTO 05

Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano secondo, identificata al N.C.E.U al fg 1, p.lla 1989, sub 12;

Piena proprietà del magazzino sito in Trabia (PA), via Cloos Snc, piano S1, identificato al N.C.E.U. al fg 1, p.lla 1989, sub 8.

Prezzo base: € 136.000,00

Offerta minima: € 102.000,00

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

quanto all'abitazione, confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, si rileva che l'unica differenza consiste nell'utilizzo di uno spazio diverso per la cucina, che attualmente è stata spostata nel terrazzo coperto, mentre lo spazio originariamente destinato a cucina è ora adibito a soggiorno;

quanto al magazzino confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti differenze:

- Lo scivolo di ingresso al magazzino termina in corrispondenza del pilastro d'ingresso, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale.

- Una finestra sul lato destro non è rappresentata in planimetria, che coincide con quella del bene pignorato.

- è presente una scala per l'accesso al magazzino non presente nella planimetria originale.

I suddetti beni risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 35 del 04/06/2008, rilasciata dal Comune di Trabia, volturata in data 04/12/2008, e successivamente oggetto di variante in corso d'opera approvata il 10/12/2009 (prot. n. 21156), nonché di D.I.A. per variante del 22/06/2010 (prot. n. 11033) e di Autorizzazione Edilizia n. 23 del 27/04/2011, anch'essa rilasciata dal Comune di Trabia. L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità n.19 del 16.11.2011. In ultimo, in favore del bene è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.34 del 2012 al fine di provvedere alla copertura a tettoia e chiusura con infissi della porzione di terrazzo originariamente ombreggiata da un pergolato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla seconda variante, sono emerse le seguenti difformità;

Quanto all'abitazione:

- cambiamento di destinazione del terrazzo coperto che viene in atto utilizzato come ambiente cucina;

In tal modo il terrazzo coperto diventa alla stregua di un volume abitabile non regolarizzabile. Al fine di riportare il tutto ad uno stato legittimo, sarà necessario riportare la cucina ed i suoi impianti ove originariamente prevista;

quanto al magazzino:

dal confronto tra la planimetria urbanistica e lo stato attuale dei luoghi, sono state confermate le difformità già precedentemente rilevate nel confronto con la planimetria catastale, e precisamente:

- lo scivolo ha una composizione differente rispetto quanto riportato nella planimetria assentita.

- sul lato destro dell'immobile è presente una finestra non riportata nella planimetria, corrispondente a quella presente nel bene pignorato.

Le differenze rilevate rientrano tra le opere in edilizia libera e pertanto non rilevano dal punto di vista urbanistico.

LOTTO 06

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Campofelice Di Roccella (PA), contrada Piana Mortilli Snc ai piani S1, piano terra e piano 1°, identificata al N.C.E.U. al fg 4 p.lla 1914 sub 5

Prezzo base: € 239.300,00

Offerta minima: € 179.475,00

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

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

Confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale del Bene 10, si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato è stato trasformato in tettoia e risulta più esteso di quanto rappresentato in planimetria;

- la porta del bagno di piano terra è stata spostata ed ora si apre dal soggiorno anziché dalla cucina.

Piano 1:

- un locale precedentemente adibito a sgombero è stato convertito in WC e un altro in camera da letto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla planimetria catastale e alle tavole di confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto allegate

Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n.29 del 09.07.2008 e successiva Concessione Edilizia n. 18 del 16.06.2009. I lavori hanno avuto inizio il 06.07.2009. Successivamente è stata concessione una proroga alla Concessione Edilizia. Con autorizzazione n.08 del 29.04.2010 è stato rilasciato l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria. Per quanto si apprende dalle asseverazioni rilasciate, i lavori sono stati completati in data 21.12.2012. L'immobile possiede il Certificato di Abitabilità n.24-2013 rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella il 09.08.2013.

Confrontando la planimetria urbanistica della concessione edilizia n. 29-2008 con lo stato attuale, sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- il pergolato originariamente previsto è stato trasformato in tettoia ed ampliato;

- è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli spazi;

- sulla corte esterna è presente una tettoia per parcheggio auto, una tettoia a copertura di una cucina in muratura esterna con annesso vano ripostiglio.

Piano 1:

- è stato aperto un varco per accedere alla porzione di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt;

- è stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Piano S1:

- È stato realizzato un bagno originariamente non previsto.

Per tali difformità si potrà intentare la loro regolarizzazione a mezzo dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica ex art.36 del DPR 380/01 previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004. È doveroso precisare che non è certo il buon esito dell'istanza, questo per quanto attiene alla regolarizzazione delle tettoie, trovandoci in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Pertanto nella valutazione si è tenuto conto dei costi per la rimozione delle tettoie rinvenute, eventualmente riportandole a pergolati oltre che di quelli per regolarizzare le diverse distribuzioni interne.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Gli immobili 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, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. *Riccardo Baratta* che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato ovvero visionata sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*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 (..)*".

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 precedente alla celebrazione dell'asta.

Le suddette 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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente:

IT54T0200843641000107267788, con la seguente causale: **"E.I. n. 132 / 2024 Tribunale di Termini Imerese"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, **nonché degli oneri, diritti e 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*) - nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato - **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla procedura esecutiva stessa, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento. Il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. 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; del pari sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario laddove questi non trasmetta, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n.231/2007.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

Per Aste Giudiziarie In Linea: call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 22 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Livio Fiorani