Tribunale Civile di Palermo

Liquidazione Patrimonio Debitore R.G. n 5/2019 e 8/2019

V° Avviso di vendita bene immobile *ex* artt. 14 *novies*, L. n. 3/2012 e 107, primo comma, L.F.

L'Avv. Francesco Monastero, nominato Liquidatore del Patrimonio del Debitore nell'ambito della procedura n. 5/2019 in virtù di Decreto *ex* art. 14-*quinquies* della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e succ. mod., emesso dal Tribunale di Palermo, Sez. IV Civile e Fallimentare in data 25.07.2019, e Liquidatore del Patrimonio del Debitore nell'ambito della procedura n. 8/2019 in virtù di Decreto *ex* art. 14-*quinquies* della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e succ. mod., emesso dal Tribunale di Palermo, Sez. IV Civile e Fallimentare in data 23.10.2019,

- visti i suindicati Decreti di apertura delle due procedure di liquidazione del patrimonio, aventi r.g. nn. 5/2019 e 8/2019;
- visto il Programma di liquidazione *ex* art. 14-*novies* Legge n. 3/2012 del 05.04.2024;
- visto il provvedimento di approvazione del superiore programma di liquidazione, reso dal Giudice Delegato in data 09.04.2024;
- precisato che ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia di stima redatta dal CTU nominato, arch. Pietro Gioviale, depositata agli atti dei rispettivi fascicoli telematici;
- visto l'esito parzialmente fruttuoso del quarto tentativo di vendita del 15.05.2026

AVVISA

che il giorno **08 Gennaio 2027, alle ore 11:00**, presso il proprio studio, in Palermo, Via Wagner n. 4 (c/o Office Ora), procederà all'esame delle offerte di acquisto in busta chiusa, aventi ad oggetto il bene immobile di seguito descritto:

Lotto 2 (in CTU lotto B): "*piena proprietà della villa al piano terra-1°-2° sito nel Comune di Palermo, via Bronte n. 26, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 3 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 12,5 vani, superficie catastale mq. 291, totale escluse aree scoperte mq. 273, rendita € 936,08, e al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 4 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 8,5 vani, superficie catastale mq. 251, totale escluse aree 9 scoperte mq. 237, rendita € 636,53*". L'immobile è adibito a residenza familiare dei due debitori. L'immobile destinato a uso residenziale è una villa a tre elevazioni fuori terra oltre un piccolo fabbricato ad una elevazione destinato a magazzino-locale caldaia abusivo ed annesso area a parcheggio e giardino su di un'area catastale di mq. 3.176,00. Sotto il profilo della regolarità edilizia/urbanistica, nonché lo stato vincolistico, si rimanda per il dettaglio alla relazione a firma del CTU, arch, Pietro Gioviale, di cui appresso si farà maggiore riferimento. In merito al suo stato di conservazione la villa è in discreto stato di conservazione dal punto di vista architettonico ed igienico-sanitario, tuttavia risultano ammaloramenti degli intonaci esterni dei prospetti, dei sotto balconi e delle sporgenze delle gronde.

* * *

La completa descrizione dei lotti oggetto della presente vendita, nonché i dati e le informazioni sugli aspetti tecnico-urbanistici del bene immobile sono contenute nelle relazioni tecniche di stima a firma dell'Architetto Pietro Gioviale, nominato nell'ambito delle procedure di liquidazione del patrimonio del debitore r.g. nn. 5/2019 e 8/2019 del Tribunale di Palermo, che vengono pubblicate unitamente al presente avviso di vendita e che si danno per conosciute dai partecipanti al momento della presentazione dell'offerta di acquisto.

Condizioni di vendita del bene immobile

Il **prezzo base del lotto 2 (in ctu Lotto B)** posto in vendita, determinato sulla scorta della perizia di stima predisposta dal CTU, Architetto Pietro Gioviale, ribassato per come indicato nel programma di liquidazione, è stabilito in **€ 341.000,00 (lotto 2).** L'offerta relativa al lotto posto in vendita non potrà essere inferiore, a pena di invalidità ed inefficacia, al prezzo base come sopra determinato e, dunque, ad € 341.000,00. I rilanci minimi in caso di gara non potranno essere inferiori ad **€ 10.000,00**.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta va presentata in bollo (da € 16,00) e in busta chiusa, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà essere depositata presso lo studio del Liquidatore del patrimonio del debitore, Avv. Francesco Monastero, sito in Palermo, Via Wagner n. 4 (c/o Office Ora), **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 07 Gennaio 2027**, a pena di inefficacia.

A tal fine si rende noto che il deposito dell'offerta potrà essere effettuato presso lo Studio dell'Avv. Francesco Monastero, in Palermo, Via Wagner n. 4 (c/o Office Ora), esclusivamente dalle ore 10:00 alle ore 17:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.

Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00.

Sulla busta dovranno essere indicate, a cura del Liquidatore Avv. Francesco Monastero, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data della presentazione della busta, il numero della procedura di Liquidazione del patrimonio del debitore e la data della vendita (coincidente con quella dell'apertura delle buste).

L'offerta, da ritenersi irrevocabile a ogni effetto di legge, presuppone la conoscenza integrale della relazione tecnica di stima redatta dall'Architetto Pietro Gioviale, del presente avviso di vendita e dello stato di fatto attuale degli immobili.

In ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie dei lotti posti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Il lotto posto in vendita potrà essere visionato previa richiesta scritta da inoltrare direttamente al Liquidatore del patrimonio del debitore, Avv. Francesco Monastero, il quale fornirà agli interessati ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, in merito alle modalità di vendita e alle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza del lotto posto in vendita. A tal

fine, il Liquidatore avv. Francesco Monastero, potrà essere contattato tramite mail all'indirizzo: *avvfrancescomonastero@gmail.com*, oppure a mezzo PEC all'indirizzo: *avvfrancescomonastero@pec.it*. oppure le richieste di visita potranno essere inoltrate mediante l'apposita funzionalità presente nel Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta dovrà specificare: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita dell'offerente persona fisica, con l'indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente e i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e di partecipazione ad eventuale gara.

L'offerta presentata nell'interesse di un minorenne, inabilitato o interdetto, dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

L'offerta dovrà contenere:

- L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del lotto per il quale si intende presentare l'offerta con indicazione dei dati catastali;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia della offerta stessa;
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo, da effettuarsi entro il termine che verrà più avanti indicato;
- la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
- la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a

"***Liquidazione del Patrimonio del Debitore nn. 5/2019 e 8/2019 – con indicazione del numero del lotto"*** e da inserire all'interno della busta a cura dell'offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

Si precisa che nel caso di mancata aggiudicazione, la cauzione presentata dall'offerente non aggiudicatario verrà restituita all'esito della chiusura delle operazioni di vendita. Nel caso di aggiudicazione e di mancato pagamento del prezzo nelle forme ed entro i termini stabiliti, detta cauzione verrà trattenuta integralmente a titolo di penale.

Celebrazione della vendita

Successivamente, in data **08 Gennaio 2027, alle ore 11:00**, il Liquidatore Avv. Francesco Monastero provvederà, presso il proprio studio, in Palermo, Via Wagner n. 4 (c/o Office Ora), all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

A tal fine, tutti gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo, presso lo studio del Liquidatore, Avv. Francesco Monastero, lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo.

In caso di unica offerta valida ed efficace, il Liquidatore giudiziale disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, il Liquidatore del patrimonio del debitore, Avvocato Francesco Monastero inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo di € 10.000,00 per il Lotto 2, da espletarsi lo stesso giorno, immediatamente dopo l'apertura delle buste, sempre presso lo studio del predetto liquidatore Avv. Francesco Monastero. A tale gara avranno diritto di partecipare esclusivamente coloro che hanno presentato offerte valide ed efficaci.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta su cui effettuare la gara, il Liquidatore si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- miglior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, l'entità più elevata della cauzione versata;
- a parità di cauzione, il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- a parità di cauzione e di tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese, sarà considerato miglior offerente colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di adesione alla gara da parte degli offerenti, il lotto verrà aggiudicato, provvisoriamente, in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata non seguita da ulteriori offerte nell'arco di tre (3) minuti successivi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Liquidatore giudiziale disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta valida ed efficace oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha offerto il maggior importo a titolo di cauzione ovvero, a parità di cauzione, in favore di colui che ha manifestato prontezza di versamento del saldo prezzo e delle spese in un tempo minore, ovvero a parità di tempistica di pagamento, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, sempre che il Liquidatore giudiziale ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita:

A) Il liquidatore informerà degli esiti il debitore, i creditori ed il giudice, al quale produrrà tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., e chiederà al Giudice Delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. o da parte del liquidatore stesso in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma quarto, L.F.;

B) L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o comunque entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione provvisoria, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) e le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal Liquidatore all'esito dell'aggiudicazione).

Entrambi i suddetti versamenti (saldo prezzo e spese di trasferimento) andranno effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione del Patrimonio del Debitore nn. 5/2019 e 8/2019 – con indicazione del numero del lotto e le precisazione dell'imputazione uno al saldo prezzo e l'altro alle spese di trasferimento*", da consegnare al Liquidatore, ovvero, a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato ad entrambe le procedure di Liquidazione del Patrimonio "***L.D.P. n. 5 e 8/2019 Trib. PA***" intrattenuto presso CREDEM, Agenzia n. 6 di Palermo, **IBAN: IT06Q0303204605010001067015** precisando nella causale l'indicazione del lotto al quale si riferisce il versamento e la sua imputazione (uno andrà riferito al saldo prezzo e uno alle spese di trasferimento). Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

C) La proprietà del lotto aggiudicato sarà trasferita all'aggiudicatario, previo o contestuale versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per spese, mediante rogito notarile da predisporsi a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel Distretto di Palermo. La bozza dell'atto notarile sarà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice Delegato.

D) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di

registrazione dell'atto, l'eventuale I.V.A., le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto aggiudicato.
Sarà altresì a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà;

E) La cancellazione delle formalità pregiudizievoli *ex* art. 108, secondo comma, legge fallimentare, sarà disposta dal Giudice delegato una volta riscosso integralmente il prezzo e trasferito il lotto. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

F) Il bene immobile sarà trasferito nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

Ulteriori informazioni utili per gli interessati

1) Il presente avviso di vendita ha ad oggetto il sopra descritto bene immobile rientrante nelle procedure di liquidazione del patrimonio del debitore, r.g. nn. 5/2019 e 8/2019;

2) Il Lotto 2 è utilizzano come residenza familiare dai debitori;

3) Con riferimento alla descrizione del lotto e alla vigente normativa **urbanistica ed edilizia**, si rimanda alla relazione tecnica predisposta dall'Arch. Pietro Gioviale, che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte, ove è precisato quanto segue.

CON RIFERIMENTO AL LOTTO 2 (IN CTU LOTTO B):

"*Piena proprietà del villino al piano terra-1°-2° sito nel Comune di Palermo, via Bronte n. 26, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 3 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 12,5 vani, superficie catastale mq. 291, totale escluse aree scoperte mq. 273, rendita € 936,08, e al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 4 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 8,5 vani, superficie catastale mq. 251, totale escluse aree scoperte mq. 237, rendita € 636,53*". L'immobile è adibito a residenza familiare dei due debitori. L'immobile destinato a uso residenziale è una villa a tre elevazioni fuori terra oltre un piccolo fabbricato ad una elevazione destinato a magazzino-locale caldaia abusivo ed annesso area a parcheggio e giardino su di un'area catastale di mq. 3.176,00.

"*In merito alla situazione urbanistica. Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'ass.to Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, presa d'atto del Consiglio Comunale*

delibera n° 7/04, ricade in Zona Territoriale Omogenea E2 Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo.

In merito alla situazione vincolistica. Il fabbricato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Ambiti in zone E1,E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata;

- Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex. legge 1497/39;

- Vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267 del 30.12.23;

- Fascia di rispetto delle aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle L.R.R. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28.06.00. (allegato n. 4: stralcio Tavola n. P2a - 5010 della Variante Generale al P.R.G. - D.C.C. 7/2004).

In merito allo stato legittimo dell'immobile. Il fabbricato è stato edificato giusta concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979, tuttavia, durante l'esecuzione dei lavori sono stati eseguiti degli ampliamenti al piano rialzato e primo chiudendo anche dei preesistenti porticati, in seguito veniva sopraelevato parte dell'edificio per ottenere un locale mansarda da destinare a superfici accessoria. Successivamente è stata presentata dalla debitrice istanza di condono n. 940 del 16.02.1987 ai sensi della 47/85 da cui risulta corrisposta solo la prima delle tre rate dell'oblazioni con versamento postale n. bollettino c/c n. 221 del 30.09.1986 di L. 1.793.000 (allegato n. 5: concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979 e istanza di condono n. 940 del 16.02.1987). Pertanto, risulta legittimo lo stato originario del fabbricato ed invece gli ampliamenti sono da regolarizzare attraverso la definizione dell'istanza di condono.

In base alle indicazioni di quanto già riferito circa sull'epoca dell'abuso, l'edificio, compreso gli ampliamenti risulta esistente alla data dichiarata, come dimostrato dagli accertamenti effettuati sui fotogrammi relativi all'epoca dell'abuso (allegato n. 6: stralcio del fotogramma n. 4807 di ripresa aerea S.A.S.TD srl del 1987).

Per la definizione della istanza di condono si è provveduto ad effettuare la verifica del calcolo dell'oblazione definitiva, del contributo sul costo di costruzione, del calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli interessi (allegato n. 6: calcolo dell'oblazione definitiva, calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli interessi).

IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA. Dall'accertamento dello stato di fatto degli immobili in sede di sopralluogo sono state accertate rispetto al progetto della concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979 e alle planimetrie catastali prodotte per l'istanza di condono in data 30.04.1986, le seguenti difformità realizzate successivamente:

a. diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano terra;

b. diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo;

c. divisione interna attraverso tramezzi e chiusure dell'appartamento al piano secondo;

d. realizzazione un fabbricato adibito a magazzino e locale caldaia con struttura in c.a., solaio in c.a. e copertura inclinata ad una falda con tegole;

e. realizzazione di due tettoie adibite a deposito con struttura e copertura piana in metallo.

IN MERITO ALLE POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

Dalle verifiche effettuate si è accertato che per regolarizzare l'immobile oltre a definire l'istanza di condono occorre presentare una CILA tardiva per la regolarizzazione delle difformità individuate alle lettere (a,b,c) e per la demolizione delle difformità individuate alle lettere (d,e) per la rimessa in pristino dei luoghi. L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione dei seguenti procedimenti:

- CILA tardiva da presentare al Comune di Palermo per la regolarizzazione delle difformità e la demolizione delle opere abusive non sanabili e per la rimessa in pristino dei luoghi;

- Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 da presentare al Comune di Palermo per la definizione della pratica di sanatoria;

- Richiesta di Nulla Osta, attraverso il silenzio assenzo, ai fini del Vincolo Paesaggistico D.L. 490/99 da presentare alla Sopraintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo;

- Deposito del Certificato di Idoneità Sismica da presentare al Genio Civile di Palermo;

- Richiesta di Nulla Osta ai fini del Vincolo idrogeologico per Sanatoria R.D.L. n. 3267 del 1923 da presentare al Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo;

- DOCFA per l'aggiornamento catastale da presentare all'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

IN MERITO AI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a € 42.750,80 e comprendono:

- costi valutati a corpo relativi alla demolizione e per la rimessa in pristino dei luoghi;

- costi relativi alla definizione della istanza di condono (allegato 7: calcolo oblazione definitiva, contributo sul costo costruzione, calcolo degli oneri di urbanizzazione e calcolo degli interessi);

- costi relativi alla redazione del CILA tardiva;

- costi relativi alla redazione del nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico;

- costi relativi alla certificazione idoneità sismica;

- costi relativi alla redazione della relazione geologica;

- costi relativi alla redazione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico;

- costi relativi alla redazione dell'aggiornamento catastale DOCFA;

- costi relativi alla redazione della Certificazione Energetica (APE);

- costi relativi alla redazione del Certificato di Agibilità (S.C.A.).

<u>Costi per la demolizione e per la rimessa in pristino dei luoghi</u>:

- opere edili per la demolizione calcolati a corpo € 6.000,00

- iva sulle opere (10%) € 600,00

- spese tecniche di direzione dei lavori,

comprensive di Iva e Cassa € 800,00

<u>Costi per la presentazione della definizione sanatoria</u>:

- oblazione definitiva € 8.105,25

- contributo sul costo di costruzione, calcolo degli oneri di urbanizzazione e calcolo degli interessi € 16.290,55;

- diritti istruttoria € 150,00

- spese tecniche per la perizia giurata comprensive di Iva e Cassa € 1.500,00

Costi per la redazione della CILA tardiva:

- sanzione € 1.000,00

- diritti istruttoria € 150,00

- spese tecniche comprensive di Iva e Cassa € 1.500,00

Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico:

- spese tecniche comprensive di Iva e Cassa € 2.000,00

- diritti istruttoria € 100,00

Costi per redazione della certificazione dell'idoneità statica/sismica dell'intera opera:

- spese tecniche comprensive di Iva e Cassa € 2.000,00

- diritti istruttoria € 100,00

Costi per redazione della relazione geologica:

- spese tecniche comprensive di Iva e Cassa € 1.000,00

Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico:

- spese tecniche comprensive di Iva e Cassa € 1.500,00

- diritti istruttoria € 100,00

Costi relativi alla redazione del DOCFA:

- spese tecniche comprensiva di Iva e Cassa € 400,00

- diritti istruttoria € 55,00

Costi relativi alla redazione del Certificazione Energetica (APE):

- spese tecniche per l'istruzione della pratica, comprensiva di Iva e Cassa € 250,00

Costi relativi alla redazione del Certificato di Agibilità (S.C.A.):

- spese tecniche comprensiva di Iva e Cassa € 1.500,00

- diritti istruttoria € 150,00

Totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile € 42.750,80.

I costi per la regolarizzazione sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione del progetto esecutivo di regolarizzazione presso gli enti preposti".

L'importo dei costi è stato portato in detrazione dal valore dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art.40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47.

Forme Pubblicitarie

L'esperimento di vendita sarà preceduto dalle forme di pubblicità legale di seguito indicate, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi degli artt. 107, comma primo, ultima parte, legge fallimentare e 490, comma primo, c.p.c.:

- Pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) istituito presso il Ministero della Giustizia;

- Pubblicazione dell’avviso di vendita e della perizia di stima e dei relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- Pubblicazione dell’avviso di vendita e della perizia di stima e dei relativi allegati sui portali facenti parte del network gruppo Edicom www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, e gli altri portali collegati con il pacchetto Aste.click.

Palermo, 09 Novembre 2026

Il Liquidatore

Avv. Francesco Monastero

