

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato al fallimento Fall. N. 16/2010, dott.ssa Alessia Giampietro

vista l'istanza depositata dal Curatore il 23/7/2019 per la vendita senza incanto dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della società dichiarata fallita, nonché acquisiti all'attivo del fallimento personale dei soci illimitatamente responsabili, dichiarati falliti;

letta la relazione di stima depositata dall'esperto, arch. Fabrizio Bruno, in data 9/11/2010;

letto la relazione integrativa del 10/11/2015, la relazione integrativa dell'11/7/2016, e la relazione integrativa del 12/1/2018 depositate dallo stesso esperto;

letta la relazione ipocatastale redatta dal Notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013, nonché la relazione integrativa del 25/3/2015 e la relazione integrativa del 18/4/2016;

visto il programma di liquidazione predisposto dal Curatore in data 23/11/2017, approvato dal Giudice Delegato, in surroga del Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 41 comma IV L.F., con provvedimento del 30.11-12.12/2017

visto il supplemento al programma di liquidazione predisposto dal Curatore in data 2/07/2019, approvato dal Giudice Delegato, in surroga del Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 41 comma IV L.F., con provvedimento del 12/07/2019

DISPONE

la vendita senza incanto dei seguenti immobili, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano facenti parte dell'attivo del fallimento della società dichiarata fallita, nonché dell'attivo del fallimento personale dei soci illimitatamente responsabili dichiarati falliti:

LOTTO 1) Quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso del terreno agricolo sito in Misilmeri, Contrada Feotto Cannita (nella relazione notarile indicata C.da Portella di Mare), avente una superficie catastale di 20 ettari e 25 centiare, sul quale insistono alcune vecchie costruzioni rurali di una sola elevazione fuori terra, parzialmente dirute, nonché una villetta di complessive due elevazioni fuori con copertura in parte piana ed in parte ad unico spiovente, un portico coperto al piano terra e una piccola terrazza coperta, con annesso balcone, al primo piano, autonomo rispetto al piano terra ed accessibile per mezzo di una scala esterna - ancora allo stato grezzo, priva di pavimentazioni, rivestimenti e, in parte, di infissi - avente una superficie commerciale di circa 157,35 mq; il tutto censito al N.C.T. del Comune di Misilmeri al foglio 6, particella 43, seminativo arboreo, classe 4, sup. are 20.25, r.d. € 9,94, r. a. € 2,09.

LOTTO 2) Quota pari a $\frac{1}{6}$ indiviso del magazzino sito in Misilmeri, C.da Feotto Cannita, piano terra, costituito da un unico vano e da un servizio igienico, avente una superficie commerciale di circa 16 mq, censito al N.C.E.,U. del Comune di Misilmeri al foglio 6, part. 1919, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 16,78.

LOTTO 3) Quota pari ad $\frac{1}{3}$ indiviso del magazzino sito in Villabate, via E. De Amicis n. 32, piano terra, con accesso anche dal vano scala condominiale con ingresso dalla via E. Fermi n. 1, in parte adibito a magazzino ed in parte adibito ad abitazione (in cui è presente un piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 3,20 circa, dotato di vaso, lavabo, doccia e scaldabagno), con un piccolo vano di mq 8,70 circa, realizzato con struttura precaria, adibito ad ufficio, avente una superficie commerciale di 86,72 mq, censito al N.C.E.,U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 2516, sub 1, cat. C/2, classe 4, consistenza mq 72, rendita € 104,12.

LOTTO 4) Quota pari ad $\frac{1}{3}$ indiviso dell'appartamento sito in Villabate, via E. Fermi n. 1, piano terzo, uso abitativo, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cucina, camera da letto e servizio igienico, avente una superficie commerciale di 85,73 mq.; dal soggiorno è possibile accedere ad un ampio terrazzo a livello, di pertinenza ed uso esclusivo, e da questo, per mezzo di una scala a chiocciola, ad un ulteriore terrazzo ricavato sulla copertura

dell'appartamento, censito al N.C.E.,U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 2516, sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193,67.

LOTTO 5) Quota pari ad 1/3 indiviso dell'appartamento sito in Villabate, via E. Fermi n. 1, piano primo, uso abitativo, composto da un unico corridoio, ingresso, cucina, servizio igienico, n. 2 camere, soggiorno e balcone, avente una superficie commerciale di mq 94,16, censito al N.C.E.,U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 2516, sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 322,79.

LOTTO 6) Quota pari ad 1/3 indiviso dell'appartamento sito in Villabate, via E. Fermi n. 1, piano secondo, uso abitativo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, servizio igienico, n. 2 camere da letto, soggiorno, servizio igienico, ripostiglio ricavato nel pozzo luce e balcone, avente una superficie commerciale di mq 94,52, censito al N.C.E.,U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 2516, sub 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 322,79.

LOTTO 7) Quota pari ad 1/2 indiviso dell'appartamento sito in Villabate, via Faraona n. 6/A, piano terzo, uso abitativo, composto da ingresso/soggiorno con balcone, stanza da pranzo con balcone chiuso a veranda (dove è stata realizzata la cucina), n. 3 camere e servizio igienico, avente una superficie commerciale di mq 107,15, censito in catasto al foglio 3, part. 5253, sub 46, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48, censito al N.C.E.,U. del Comune di Villabate al foglio 3, part. 5253, sub 46, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48; nell'edificio in cui insiste, vi è un'area di pertinenza di piano terra, comune a tutti i comproprietari, destinata a parcheggio.

LOTTO 8) Quota di 1/3 indiviso di un terreno agricolo – intercluso da altri fondi - sito in Misilmeri, C.da Fiotto/Canneto, avente una superficie catastale di are 16,75, censito al N.C.T. del Comune di Misilmeri al foglio 6, particelle 854 (cl. 2, are 8.80, r. dom. € 30,45, r. ag. € 12,04) e 49 (cl. 2, are 7.95, r. d. € 30,18, r.a. € 10,88).

LOTTO 9) Quota pari ad 1/3 indiviso di un villino di piano terra sito in Misilmeri, al confine delle C.de De Simone, Cannita e Portella di Mare, composto da ingresso/cucina, soggiorno pari a due stanze, disimpegno, servizio

igienico con lavabo, vaso, bidet e doccia, n. 3 stanze e ripostiglio, avente una superficie commerciale di 142 mq, il tutto censito al N.C.E..U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 1819, cat. A/7, classe 3, rendita € 619,75, vani 7,5, con terreno pertinenziale di mq 507.

LOTTO 10) Quota pari ad 1/3 indiviso di un terreno agricolo sito nel territori di Misilmeri, al confine delle C.de De Simone, Cannita e Portella di Mare, risultante dall'aggregazione di più particelle catastali (1818-1820-1821), avente una superficie commerciale Ha 0.17.31, censito al N.C.T. del Comune di Misilmeri al foglio 2, particelle n. 1818 (agrumeto, cl. 1, are 2.91, rendita dominicale € 12,47, r. agrario €4,88) -1820 (agrumeto, cl. 1, are 7.09, rendita dominicale € 30,39, r. agrario € 11,90) – 1821 (agrumeto, cl. 1, are 7.31, rendita dominicale € 31,33, r. agrario € 12,77).

LOTTO 11) Quota pari ad 1/10 indiviso di una palazzina di complessive tre elevazioni fuori terra (P.T. -1-2) ad uso di civile abitazione, sita nel Comune di Villabate, Corso Vittorio Emanuele n. 210/212/214, avente una superficie commerciale di 90,00 mq, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina e servizio igienico con vaso, vasca e lavabo, al piano primo da unica ampia stanza da letto con angolo w.c. ricavato direttamente nella rampa della scala, al piano secondo, come da planimetrie catastali, con unica ampia stanza e terrazza, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate, al foglio 4, part. 21, cat. A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 113,10.

LOTTO 12) Quota pari ad 1/10 indiviso di un terreno agricolo, sito nel territorio di Villabate, Contrada Fondo Varese Porta di Ferro, catastalmente censito come agrumeto, avente una superficie pari ad are 1,40, delimitato da mura di cinta ed intercluso da fondi di proprietà di terzi, nonché apparentemente privo d'ingresso autonomo, censito al N.C.T. del Comune di Villabate, al foglio 1, particella 64, classe 2, superficie are 1.40, rendita dominicale € 7,38, r. agrario € 2,28.

LOTTO 13) Quota pari ad 1/10 di un terreno agricolo, sito nel territorio di Villabate, Contrada Fondo Varese Porta di Ferro, catastalmente censito come agrumeto, avente una superficie pari ad are 9,10, delimitato da recinzione ed intercluso da fondi di proprietà di terzi, nonché apparentemente privo d'ingresso

autonomo, censito al N.C.T. del Comune di Villabate al foglio 1, particella 1492, classe 2, superficie are 9.10, rendita dominicale € 47,94, r. agrario € 14,80.

LOTTO 14) Quota pari ad 1/10 indiviso di un terreno agricolo sito nel territorio di Villabate, Contrada Valloneria, avente una superficie pari a ettari 11 ed are 90, censito al N.C.T. del Comune di Villabate al foglio 2, particella 58, ql. Agrumeto, classe 2, superficie are 11.90, rendita dominicale € 62,69, r. agrario € 19,36.

LOTTO 15) Piena proprietà di un locale adibito a magazzino posto al piano sito nel Comune di Villabate, via Tenente Ferrito n. 97, composto da un unico ambiente, avente una superficie commerciale di 101,00 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 960 sub 6, cat. C/2, cl. 6, rendita € 203,43.

Si precisa che il citato magazzino risulta strutturalmente unificato, in un unico immobile, con la porzione di magazzino censito al foglio 4, particella 960 sub 5, che risulta interclusa e priva di ingresso autonomo ed avente accesso sulla via Tenente Ferrito dall'unico portone esistente (quello ubicato la civ. 97 della via Tenente Ferrito) di accesso alla porzione di magazzino censito al foglio 4, particella 960 sub 6.

LOTTO 16) Piena proprietà di un terreno agricolo sito in Misilmeri, al confine delle C.de De Simone, Cannita e Portella di Mare, all'interno di un'area recintata, con accesso dal civico n. 32 della via L20, avente una superficie commerciale di ettari 6 ed are 75, censito al N.C.T. del Comune di Misilmeri al foglio 2, particella 994, classe 1, are 6.75, rendita dominicale € 31,20, r. agrario € 1,33.

LOTTO 17) Piena proprietà locale ad uso commerciale sito in Villabate, Largo Hilton n. 1, al piano terra, composto da un vano adibito a negozio, un vano adibito ad ufficio, ripostiglio e servizio igienico con antibagno, avente una superficie commerciale pari a mq 48,00, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, part. 3156, sub. 1, piano terra, cat. c/1, cl. 4, consistenza mq. 33, rendita € 676,61.

LOTTO 18) Piena proprietà locale ad uso commerciale sito in Villabate, Largo Hilton n. 3/5, al piano terra, composto da un ampio vano destinato a magazzino (all'interno del quale sono presenti delle ulteriori pannellature divisorie in legno, nonché un ampio soppalco, per il deposito di materiale, con struttura portante in profilati metallici e solai in pannelli di legno), un ulteriore vano più piccolo ed un servizio igienico, avente una superficie commerciale pari a mq 108,00, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, part. 3156, sub. 2, piano terra, cat. c/2, cl. 6, consistenza mq. 94, rendita € 189,33.

Il tutto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico, in cui i suddetti beni si trovano, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima depositata dall'esperto, arch. Fabrizio Bruno, in data 9/11/2010, nella relazione integrativa del 10/11/2015, nella relazione integrativa dell'11/7/2016, e nella relazione integrativa del 12/1/2018 depositate dallo stesso esperto, e relativi allegati, alle quali si fa espresso riferimento, e con tutti i relativi diritti e obblighi, accessori, pertinenze, dipendenze, vincoli e servitù attive e passive legalmente esistenti, richiamandosi altresì quanto risultante dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013, dalla relazione integrativa del 25/3/2015 e dalla relazione integrativa del 18/4/2016.

La vendita avrà luogo dinanzi al sottoscritto Giudice Delegato, nell'aula di Sue abituali pubbliche sedute in questo Tribunale di Palermo - Piazza V.E. Orlando – all' **udienza del 10 gennaio 2020 ore 10.00** alle seguenti condizioni.

- 1) La vendita si effettuerà in n. 18 lotti.
- 2) Il prezzo base d'asta per ciascun lotto (pari al valore di stima ridotto di $\frac{1}{4}$) è di:

euro 28.300,00 per il lotto n. 1;

euro 1.400,00 per il lotto n. 2;

euro 18.820,00 per il lotto n. 3;

euro 25.720,00 per il lotto n. 4;

euro 29.430,00 per il lotto n. 5;

euro 30.107,00 per il lotto n. 6;

euro 51.230,00 per il lotto n. 7;

euro 8.380,00 per il lotto n. 8;

euro 35.700,00 per il lotto n. 9;

euro 13.000,00 per il lotto n. 10;

euro 3.650,00 per il lotto n. 11;

euro 110,00 per il lotto n. 12;

euro 690,00 per il lotto n. 13;

euro 1.080,00 per il lotto n. 14;

euro 26.520,00 per il lotto n. 15;

euro 15.200,00 per il lotto n. 16;

euro 28.800,00 per il lotto n. 17;

euro 48.600,00 per il lotto n. 18.

2) Ai sensi e per gli effetti degli art. 571 e 572 c.p.c. l'offerta minima efficace (inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato) è pari ad:

euro 21.225,00 per il lotto n. 1;

euro 1.050,00 per il lotto n. 2;

euro 14.115,00 per il lotto n. 3;

euro 19.290,00 per il lotto n. 4;

euro 22.072,50 per il lotto n. 5;

euro 22.580,25 per il lotto n. 6;

euro 38.422,50 per il lotto n. 7;

euro 6.285,00 per il lotto n. 8;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



euro 26.775,00 per il lotto n. 9;

euro 9.750,00 per il lotto n. 10;

euro 2.737,50 per il lotto n. 11;

euro 82,50 per il lotto n. 12;

euro 517,50 per il lotto n. 13;

euro 810,00 per il lotto n. 14;

euro 19.890,00 per il lotto n. 15;

euro 11.400,00 per il lotto n. 16;

euro 21.600,00 per il lotto n. 17;

euro 36.450,00 per il lotto n. 18.

4) Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene sopra descritto, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

5) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società o altro (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). In caso di offerta presentata da minorenni, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare.

6) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

7) L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima efficace stabilita nell'ordinanza di vendita, a pena d'inefficacia della offerta;
- c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento dal residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- d) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

8) L'offerta dovrà essere depositata dall'offerente o anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso la Cancelleria del Tribunale, sezione fallimentare, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita a pena di inefficacia.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo OFFERTO da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO N. 16/2010 Tribunale di Palermo da inserire nella predetta busta.

Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

9) Il giorno fissato per la vendita il Giudice Delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa.

Gli offerenti sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c.

10) Se l'offerta risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

11) In caso di pluralità di offerte valide, il Giudice Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Giudice Delegato ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

12) Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, il Giudice Delegato procederà alla vendita e quindi, all'aggiudicazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

euro 500,00 per il lotto n. 1;

euro 150,00 per il lotto n. 2;

euro 1.000,00 per il lotto n. 3;

euro 1.000,00 per il lotto n. 4;

euro 1.000,00 per il lotto n. 5;

euro 1.000,00 per il lotto n. 6;

euro 1.500,00 per il lotto n. 7;

euro 500,00 per il lotto n. 8;

euro 1.000,00 per il lotto n. 9;

euro 500,00 per il lotto n. 10;

euro 250,00 per il lotto n. 11;

euro 30,00 per il lotto n. 12;

euro 50,00 per il lotto n. 13;

euro 100,00 per il lotto n. 14;

euro 1.000,00 per il lotto n. 15;

euro 500,00 per il lotto n. 16;

euro 1.000,00 per il lotto n. 17;

euro 1.500,00 per il lotto n. 18.

13) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione al versamento del saldo prezzo dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al curatore alla presenza del Cancelliere che ne redigerà apposito verbale;

14) In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.;

15) L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, entro lo stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, nelle modalità dei depositi giudiziari, le somme necessarie per le spese di trasferimento nella misura forfetaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero del 10% del prezzo di aggiudicazione se trattasi di acquisto "prima casa" e non ricorrono ipotesi escluse dal beneficio,

con un minimo di € 1.100 per ogni singolo lotto (salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata dall'Ufficio competente e comunicata dalla Cancelleria) e salvo, in ogni caso, conguaglio o restituzione dell'eccedenza; il mancato versamento nel termine prescritto potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione, valutata ogni altra circostanza;

16) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso la Cancelleria;

17) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario;

18) L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto della emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art.586 c.p.c.;

19) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni degli stimatori in atti, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata 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 – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, 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. Si fa presente che, dalle relazioni di consulenza tecnica di ufficio

agli atti della procedura, non risulta se gli immobili oggetto della vendita siano dotati o meno dell'attestato di qualificazione energetica o dell'attestato di certificazione energetica.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima depositata dall'esperto, arch. Fabrizio Bruno, in data 9/11/2010, della relazione integrativa del 10/11/2015, della relazione integrativa dell'11/7/2016, e della relazione integrativa del 12/1/2018 depositate dallo stesso esperto e dei relativi allegati, nonché di quanto risultante dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013, dalla relazione integrativa del 25/3/2015 e dalla relazione integrativa del 18/4/2016.

20) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto e dalle integrazioni, alle quali comunque si rimanda integralmente:

- con riferimento al lotto 1 la villetta, secondo quanto risulta dalla CTU redatta dall'arch. Bruno, è stata edificata in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali e regionali; per la regolarizzazione di detto abuso, l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, applicando i seguenti importi indicati nella relazione di stima: oblazione € 15.735,00, oneri concessori € 8.654,25, spese tecniche € 4.000,00 (circa), per un totale di € 28.390,00; la dichiarazione di abitabilità/agibilità potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria.

Con riguardo al terreno lo stesso ricade, secondo quanto indicato nella certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 18/8/2010, in zona territoriale omogenea di tipo "E 1 – verde agricolo normale –" del P.R.G. approvato con D. Dir. N. 1216/D.R.U. del 18/10/2006, con le prescrizioni di cui agli artt. 8,9,37 e 38 delle norme tecniche di attuazione. Nel medesimo certificato è altresì specificato che "L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.", e che "La particella

suddetta ricade altresì, parzialmente, nella fascia di arretramento derivante da vincolo di elettrodotto (art. 54 – Vincoli e prescrizioni particolari)”.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “le particelle [...] 43 del foglio di mappa n. 6 [...] di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogena di tipo “E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE”, con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9) [...].

Le particelle 43 [...] del foglio di mappa n. 6 ricadono, altresì, nella fascia di arretramento derivante da vincolo di elettrodotto (art. 54 – VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI)”.

- con riferimento al lotto 2, secondo quanto indicato nella C.T.U., il socio fallito ha dichiarato che detto bene è stato costruito anteriormente al 1967; come accertato dal CTU presso l’Agenzia del Territorio di Palermo, per il bene in questione non risulta disponibile la relativa planimetria catastale e la particella 1919 non risulta riportata nella mappa catastale.

- con riferimento al lotto 3, all’interno del magazzino sono stati ricavati, in assenza delle prescritte autorizzazioni comunali, un piccolo vano di mq 8,70 circa, realizzato con struttura precaria, adibito ad ufficio ed piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 3,20 circa.

La struttura precaria è facilmente removibile (costo stimato € 260,00 circa); per la regolarizzazione del servizio igienico l’eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5, del T.U. di cui al DPR 380/2001, applicando l’importo complessivo di € 2.516,00 (oblazione € 516,00, spese tecniche “a forfait” € 2.000,00).

- con riferimento ai lotti 3, 4, 5 e 6, secondo quanto risulta dalla C.T.U., sono stati edificati in forza della licenza edilizia n. 230 rilasciata dal Comune di Villabate in data 23/08/1968, e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 36 rilasciata in data 07/12/1993; come accertato dal nominato CTU, Arch. Bruno, in data 29/10/2010 presso l’U.T. del Comune di Villabate, per detti beni non è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

- con riferimento al lotto 7, come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, per detto bene non risulta disponibile la relativa planimetria catastale.

L'edificio dove detto appartamento insiste è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 46 del 08/09/1994 e successiva variante in corso d'opera n. 04 del 09/02/1998, entrambe rilasciate dal Comune di Villabate. Per lo stesso immobile è stato rilasciato in data 07/02/2002, dal Comune di Villabate, il certificato di abitabilità prot. n. 4270/2001.

Come sopra riferito, nel balcone della sala da pranzo è stata realizzata una veranda con struttura in pannelli prefabbricati e infissi scorrevoli con vetri, dove è stata ricavata la cucina, così variando l'originaria destinazione d'uso del balcone. Dette opere sono state eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali.

Per la regolarizzazione di detti abusi l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, applicando i seguenti importi (tip. 1, tab. C e tab. D, legge n.326 del 24/11/2003), indicati nella C.T.U.: oblazione € 480,00, oneri concessori € 216,00, spese tecniche € 2.000,00 circa, per un totale complessivo pari ad € 2.696,00.

- con riferimento al lotto 12, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che "le particelle [...] 49 e 854 del foglio di mappa n. 6 [...] di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogena di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9) [...]"

Le particelle [...] 49 e 854 del foglio di mappa n. 6 ricadono, altresì, nella fascia di arretramento derivante da vincolo di elettrodotto (art. 54 – VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI)".

- con riferimento al lotto 9, Da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Misilmeri dal nominato CTU Arch. Bruno, l'immobile risulta essere stato edificato in assenza o difformità della licenza/concessione edilizia e in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti

urbanistici entro il 15/03/1985; per lo stesso, risulta però presentata la domanda di condono edilizio ex L. 724/1994 prot. n. 1900 del 29/03/1995 (ancora non definita) per la regolarizzazione di un “appartamento composto da piano terra e adibito ad abitazione primaria”.

Per la definizione della predetta domanda di condono edilizio e l’acquisizione del titolo concessorio in sanatoria, l’eventuale aggiudicatario potrà quindi avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 17 della L.R. n. 4/2003, e successive modifiche ed integrazioni, provvedendo a redigere apposita perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all’esercizio della professione, previo pagamento degli importi per saldo oblazione e oneri concessori, oltre oneri per spese tecniche e bolli, così stimati dal C.T.U.:

oblazione € 837,80, oneri concessori € 2.063,66, spese tecniche e bolli € 4.000,00, costi per dichiarazione di abitabilità/agibilità € 1.900,00, per un costo complessivo stimato in € 8.800,00.

- con riferimento ai lotti 9 e 10, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “le particelle [...] 1818, 1819, 1820 e 1821 del foglio di mappa n. 2 di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogena di tipo “E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE”, con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9) [...]”; Si precisa, inoltre, che sulla particella 1819 del foglio di mappa n. 2, insiste un fabbricato per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio in sanatoria in data 29/03/1995, prot. n. 1900, ai sensi della Legge 724/94”.

- con riferimento al lotto 11, dall’esame della planimetria catastale reperita dal CTU Arch. Bruno presso l’Agenzia delle Entrate, si rileva come l’immobile sia stato certamente edificato in data anteriore al 16/10/1939, epoca di presentazione della predetta planimetria catastale.

- con riferimento al lotto 12, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “la particella n° 64 (del foglio di mappa catastale n° 1) ricade per intero in zona -E1- “parti del territorio destinate ad usi agricoli” con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. – Inoltre detta particella ricade per intero all’interno della fascia di rispetto dell’autostrada Pa-Ct”.

- con riferimento al lotto 13, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “la particella n° 1492 (del foglio di mappa catastale n° 1) ricade per mq. 80 circa su verde stradale e per la rimanente superficie ricade in zona -E1- “parti del territorio destinate ad usi agricoli” con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. – Inoltre detta particella ricade per intero all’interno della fascia di rispetto dell’autostrada Pa-Ct”.

- con riferimento al lotto 14, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “la particella n° 58 (del foglio di mappa catastale n° 2) ricade per intero in zona -E1- “parti del territorio destinate ad usi agricoli” con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. – Inoltre detta particella è interessata da “Grado di pericolosità Basso-Medio (zona 3)”.

- con riferimento al lotto 15, secondo quanto rilevato dal C.T.U. il bene in questione risulta essere stato realizzato in epoca sicuramente antecedente al 1954.

- con riferimento al lotto 16, secondo quanto rilevato dal C.T.U. il terreno sorge in un’area destinata a verde agricolo di P.R.G., ma di fatto oggi mediamente urbanizzata con tipologia edilizia a villette e/o palazzine basse; sul fondo insiste una piattaforma con basamento in calcestruzzo e pilastri in acciaio, in stato di abbandono, nonché materiale di risulta e alcune carcasse di moto e autoveicoli.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “le particelle 994 [...] del foglio di mappa n. 2 di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogenea di tipo “E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE”, con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9) [...]”.

- con riferimento ai lotti 17 e 18, l’edificio sul quale insistono gli immobile di cui ai nn. 17 e 18 è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Villabate n. 159 del 1968 e successiva variante del 5 marzo 1971, ed è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal predetto Comune in data 12 marzo 1971.

Sempre secondo quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto e dalle successive relazioni integrative, con riferimento ai lotti 1, 8, 9, 10 e 16 si rileva che "l'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg".

21) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01 e 40 L. 47/85. Si precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di qualificazione energetica.

22) L'avviso della vendita dovrà essere pubblicato per esteso sul portale delle vendite pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it e asteannunci.it per una sola volta;

23) Il termine che dovrà intercorrere fra le forme predette di pubblicità e il giorno dell'incanto non potrà essere inferiore a giorni quarantacinque;

24) Copia della presente ordinanza, a cura del Curatore, sarà notificata almeno venti giorni prima dell'asta ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sugli immobili.

Si attesta, ai sensi dell'art. 146, n. 3 del D.P.R. 115/2002 (spese di giustizia) che la curatela non ha fondi sufficienti e, pertanto, si dispone l'anticipo dei costi a carico dell'erario.

Palermo, 10 ottobre 2019

IL G.D.

Alessia Giampietro

