

Giudice Delegato: Dott. RINI Giuseppe
Curatore: Avv. RAGO Alessandra

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premessato che

- il Tribunale di Palermo con sentenza n. 114 del 23/10/2019 ha dichiarato il fallimento n. 109/2019;
- in esecuzione del programma di liquidazione, approvato dal Giudice delegato con provvedimento del 15.03.2023, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISA

che il giorno **01/10/2025 alle ore 11:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA".**

LOTTO 1 (bene 8 in perizia)

Diritti di piena proprietà su Locale di sgombero in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano terra, a destinazione commerciale (classato in categoria C/1 come "negozi e botteghe"), esteso per circa 74 mq (superficie catastale di 84 mq) è ubicato al piano terra dell'edificio.

Il negozio è dotato di due ampie luci sul prospetto principale, da una delle aperture sul prospetto si accede ad un ambiente "ufficio" nel quale, separato da un tramezzo, è stato ricavato un piccolo ripostiglio, mentre dalla seconda delle due aperture si accede ad un'ampia zona, collegata alla

precedente da una porta in legno tamburato, utilizzata come deposito, servita da un locale w.c. con vaso igienico e pilozza.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 4, cat. C/1, P.T., Cl. 7, consistenza 74mq, r.c. € 1.532,53**

“confini non presenti in perizia”

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990.

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *“... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ...”*.

L'esperto segnala: *“la distribuzione interna dell'immobile è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.”*

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 37.908,00

Caucione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 2 (beni 5 e 9 in perizia)

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano terra, di 5 vani catastali, oltre a terreno esteso per c.a. 300 mq

Attualmente risulta essere così composto: soggiorno-cucina (servito da un balcone con affaccio sul retroprospetto), due camere (una delle quali servita da un balcone con affaccio sul prospetto laterale), un ripostiglio ed un servizio w.c., con infissi esterni in alluminio anodizzato e vetrocamera, dotati di serranda avvolgibile in pvc. Gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e completi. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti, sebbene privi di certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il terreno, di pertinenza del detto immobile, intercluso, di forma regolare, è esteso circa 300 mq e coltivato in parte ad ulivo ed in parte a frutteto, confinante con l'edificio di via S. Davì 27, dal quale si accede mediante la scala che si diparte dal piazzale esistente sul retro dell'edificio.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 5, cat. A/2, P.T., Cl. 4, consistenza vani 5, r.c. € 348,61 (appartamento)**

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Terreni* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 676, seminativo irriguo, Cl. 1, are 3.06, r.d. € 3,48, r.a. € 1,11 (terreno)**

“confini non presenti in perizia”

Disponibilità del bene: *occupato*

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *“... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ...”*.

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 48.114,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 3 (bene 4)

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano primo, di 5,5 vani catastali, privo di ascensore e servito verticalmente solo da un corpo scala.

Attualmente risulta essere così composto: soggiorno-cucina (servito da un balcone con affaccio sul prospetto laterale), due camere (servite da un balcone con affaccio sul retro), un ripostiglio ed un servizio w.c. (dotato di vasca), con infissi esterni in alluminio anodizzato, dotati di vetrocamera e serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e completi. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti, sebbene privo delle certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 6, cat. A/2, P.1, Cl. 4, consistenza vani 5,5, r.c. € 383,47**

Disponibilità del bene: *libero e vuoto*

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *"... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ..."*.

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

L'esperto segnala: *"la distribuzione interna dell'appartamento è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 37.179,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 5 (beni 3 e 1 in perizia)

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano terzo, di 8 vani catastali, oltre a lastrico solare per c.a. 133 mq al piano quarto.

Attualmente risulta essere così composto: tre camere, una cameretta, un ripostiglio, due servizi w.c. (uno dei quali con vasca), un ambiente soggiorno servito da un camino ed angolo cottura in muratura e, all'esterno, una lavanderia, dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato, vetrocamera e serrande avvolgibili in pvc.

L'appartamento è servito da una "veranda scoperta", che si sviluppa lungo il lato est e sud del prospetto principale, con affaccio sul retro e accessibile dal soggiorno; restringendosi alle dimensioni di un balcone la veranda si sviluppa lungo il lato est e sud (prospetto principale) in parte coperta con una struttura in legno, non rappresentata nei grafici progettuali autorizzati.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, dotati di vetrocamera e serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e completi; tuttavia, non è stato possibile verificare la funzionalità. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti, sebbene privo delle certificazioni di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il lastrico solare ubicato al quarto ed ultimo piano dell'edificio, esteso per circa 133 mq, costituito da un'area scoperta, interamente pavimentata con mattoni di graniglia di marmo, verosimilmente coevi all'epoca di realizzazione dell'edificio, perimetrata da un muretto d'attico, rifinito con intonaco civile per esterni e nel quale sono stati rilevati alcuni localizzati interventi di manutenzione, connessi alla necessità di ripristinare la corretta impermeabilizzazione del lastrico solare.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 10, cat. A/2, P.3., Cl. 4, consistenza vani 8, r.c. € 557,77 (appartamento)**

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Terreni* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 11, cat. F/5, P.4., consistenza commerciale mq. 40 (lastrico solare)**

“confini non presenti in perizia”

Disponibilità del bene: occupato

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *“... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ...”*.

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

L'esperto segnala: *“la distribuzione interna dell'appartamento è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato.”*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 83.835,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 6 (bene 6 in perizia)

Diritti di piena proprietà su Locale di sgombero in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano S1 l'autorimessa, estesa per complessivi 95 mq.

L'immobile originariamente costituito da un ampio vano pilastrato, privo di tramezzature e di infissi, è stato frazionato e trasformato in tre differenti unità autonome: 1) locale, di circa 38 mq, è stato ricavato chiudendo lo spazio che si trova a monte del muro di confine dell'originario "parcheggio", ricavando così un ulteriore volume non oggetto degli atti autorizzativi; si tratta di un locale al grezzo, privo di finiture, chiuso con una saracinesca metallica avvolgibile ed utilizzato come parcheggio auto; 2) locale di circa 34 mq, ricavato frazionando il più ampio "parcheggio", è stato adibito a magazzino; 3) locale, ricavato dal frazionamento del più ampio originario locale autorimessa, è accessibile direttamente dalla scala che serve verticalmente l'edificio, attraverso la porta rappresentata nei grafici del progetto autorizzato. Quest'ultima porzione di locale è rifinita, pavimentata con piastrelle di ceramica ed utilizzata come ufficio composto da due stanze, ripostiglio e dotato di servizio w.c.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.lla 948, sub 12, cat. C/6, P.S1., Cl. 5, consistenza 130mq., r.c. € 221,56**

"confini non presenti in perizia"

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *"... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ..."*.

L'esperto segnala: *"la distribuzione interna dell'immobile è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato."*

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 20.412,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 7 (bene 7 in perizia)

Diritti di piena proprietà su Locale di sgombero in Altofonte, **via Salvatore Davì n. 27/A**, piano S1 l'autorimessa, estesa per complessivi 57 mq.

L'immobile originariamente, costituito da un ampio vano pilastrato, privo di tramezzature e di infissi, è stato frazionato e trasformato nella destinazione d'uso specifico. La porzione acquisita all'attivo del fallimento (la restante appartiene a terzi) è stata trasformata in "tavernetta", ricavando un accesso diretto dall'interno dell'edificio, attraverso una porta dal vano scala ed è rifinita al civile, dotata di un servizio w.c. ed un forno a legna. Il locale, progettualmente previsto privo di chiusure, è interamente compagnato e dotato di infissi.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 11, p.la 948, sub 13, cat. C/6, P.S1., Cl. 5, consistenza 57mq., r.c. € 97,15**

"confini non presenti in perizia"

Disponibilità del bene: *occupato*

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene risulta essere stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 17 del 14.10.1988, e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 22.02.1990

Con la nota prot. 2766 del 21.03.1990 il Sindaco del Comune di Altofonte ha certificato che *"... l'immobile per civile abitazione ... costituito da quattro elevazioni f.t. oltre piano seminterrato è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 17 del 14/10/1988 e n. 1 del 2/2/1990 ..."*.

L'esperto segnala: *"la distribuzione interna dell'immobile è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato."*

Per l'intero edificio non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 11.664,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 8 (bene 11 in perizia)

Diritti di piena proprietà su Locale in Altofonte, **Via Delle Scuole n. 12**, piano terra e primo, estesa per complessivi 74 mq.

L'immobile si sviluppa su due livelli, collegati internamente da una scala a chiocciola con struttura metallica, ubicata in fondo al locale di piano terra.

Il piano terra, di forma regolare, è composto da un unico ambiente adibito a vendita/spazio espositivo, mentre il primo piano costituisce di fatto uno spazio accessorio al sottostante piano ed è dotato di servizio toilette (w.c. e lavandino), gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato effetto legno, con vetrocamera e serranda avvolgibile in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono risultati completi e realizzati sottotraccia; tuttavia, di nessuno degli impianti è stata rinvenuta la certificazione di conformità, necessarie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Palermo – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Altofonte: **foglio 12, p.lla 22, sub 4, cat. C/1, P.T-1., Cl. 6, consistenza 74mq., r.c. € 1.314,69**

"confini non presenti in perizia"

Disponibilità del bene: *occupato*

Situazione urbanistica e catastale:

Con la "Concessione per l'esecuzione di opere" n. 2/1992 del 28.01.1992 il Comune di Altofonte ha autorizzato il "... cambio di destinazione d'uso con trasformazione del piano terra e primo piano da unità immobiliare abitativa a locale commerciale [degli] immobili ubicati in via delle Scuola 12 distinti in catasto al foglio di mappa n. 12 particella n. 22 ...".

Con la certificazione prot. 3944 del 30.05.1992 (cfr. all.to 35) il Sindaco ha "... certifica[to] che i locali di piano terra e primo piano siti in via delle scuole 12, per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 2 del 28.01.1992 sono agibili ...".

L'esperto segnala: *"la distribuzione interna del locale è risultata difforme sia dalla rappresentazione catastale sia dai grafici del progetto in variante autorizzato."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 34.992,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 30/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione**(si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenn**e, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da **più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "PA-RG N. 109/2019 lotto , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 01/10/2025 al 08/10/2025, e terminerà alle ore 11:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Offerte migliorative

Ai sensi dell'art. 107, comma 4^a, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec avvalessandrarago@pec.it formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"PA-RG N. 109/2019 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario definitivo mediante rogito notarile (la cui bozza dovrà essere inviata almeno 10 giorni prima della data fissata per la stipula, per essere previamente approvata e autorizzata dal Giudice Delegato) da predisporla a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario (o dalla Curatela su richiesta dello stesso), svolgente comunque attività nel Comune di Palermo, entro il termine ultimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, prorogabili esclusivamente con autorizzazione del Giudice Delegato e per comprovate e documentate cause non dipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario o da sua negligenza

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 201480 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: vendite@astegiudiziarie.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 01/07/2025