

Tribunale di Palermo
Fallimento: RG n. 71/2021

Giudice Delegato: Dott. Giulio Corsini
Curatore: Avv. Alfonsa Cottone

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

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

Premesso che

- il Tribunale di Palermo ha dichiarato l'apertura della procedura in intestazione;
- in esecuzione del programma di liquidazione 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.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **19/06/2025 alle ore 10:00** 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 per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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

Diritti di piena proprietà 1/1 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Milazzo (ME), nelle contrade Barone, Cianfro o San Paolino o Fondaco Pagliara, i terreni presentano una forma pressoché regolare e risultavano, all'atto dei sopralluoghi accessibili dalla Via S. Paolino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Messina – Catasto dei *Terreni* del Comune di Milazzo:

1. Foglio 7, Part. 1237, orto irrig 1, are 23.72, Deduz C1, RD Euro 23,72, RA Euro 10,63,
2. Foglio 7, Part. 1240, orto irrig 1, are 0.11, Deduz C1, RD Euro 0.52, RA Euro 0,23,;
3. Foglio 7, Part. 1241, orto irrig 1, are 10.48, Deduz C1, RD Euro 49,52, RA Euro 22,19;
4. Foglio 7, Part. 1242, orto irrig 1, are 02.51, Deduz C1, RD Euro 11.86, RA Euro 5,31;
5. Foglio 7, Part. 1243, orto irrig 1, are 02.47, Deduz C1, RD Euro 11,67, RA Euro 5,23;
6. Foglio 7, Part. 1244, orto irrig 1, are 21.67, Deduz C1, RD Euro 102,40, RA Euro 45,89;
7. Foglio 7, Part. 1248, vigneto 1, are 11.21, RD Euro 18,24, RA Euro 6,37;
8. Foglio 7, Part. 1254, vigneto 1, are 0.99, RD Euro 1,61, RA Euro 0,56;
9. Foglio 7, Part. 1268, vigneto 1, are 02.45, RD Euro 3,99, RA Euro 1,39;
10. Foglio 7, Part. 1272, vigneto 1, are 02.52, RD Euro 4,10, RA Euro 1,43;
11. Foglio 7, Part. 1273, vigneto 1, are 00.18, RD 0,29, RA Euro 0,10.

“confini non presenti in perizia”

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Dal C.D.U., gennaio 2023, le particelle oggetto di vendita ricadono in *“zona C2a Espansione residenziale sud al centro urbano”*, disciplinata dall'art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq.

Con Delibera 230 del 01/10/2008 è stato approvato dalla Giunta Municipale il progetto relativo alla Lottizzazione *“Voile”*. I terreni oggetto di relazione fanno parte della Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/12/2008 ai rogiti Notaio Marina Magaudo rep.1426 racc.952, registrato a S. Agata di Militello il 23/12/2008.

Occorre altresì rilevare che le particelle 1240-1241-1242, sono terreni ricadenti nell'asse viario Via S. Paolino (strada e aree posteggi) come da cartografia allegata precedentemente. Occorre segnalare che nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata nell'area sita in c.da San Paolino denominato *“Voile”* (A.E n.208/09 del 20/10/2008), nel Certificato di Regolare Esecuzione del 24/07/2017 relativo alle opere di Urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione convenzionata, le aree di urbanizzazione secondaria vengono individuate in catasto alle particelle 1240-1241-1242-1243-1244, indicando che le stesse dovranno essere cedute al Comune.

..... l'obbligo di cessione è previsto nella convenzione urbanistica stipulata in data 18/12/2008 tra i Lottizzanti e il Comune di Milazzo - cfr atto redistribuzione aree lottizzazione del 09/02/2010.”

L'esperto segnala:

“le particelle del foglio di mappa 7, oggetto del presente Lotto, ricadono come segue 1237, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1248, 1254, 1268, 1272, 1273 in zona C2a Espansione residenziale sud al centro urbano”, disciplinata dall'art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq.

Con Delibera 230 del 01/10/2008 è stato approvato dalla Giunta Municipale il progetto relativo alla Lottizzazione *“Voile”*. I terreni oggetto di relazione fanno parte della Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/12/2008 ai rogiti Notaio Marina Magaudo rep.1426 racc.952, registrato a S. Agata di Militello il 23/12/2008 (All.3). Occorre altresì rilevare che le particelle 1240-1241-1242, sono terreni ricadenti nell'asse viario Via S. Paolino (strada e aree posteggi) come da cartografia allegata precedentemente. Occorre segnalare

che nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata nell'area sita in c.da San Paolino denominato "Voile" (A.E n.208/09 del 20/10/2008), nel Certificato di Regolare Esecuzione del 24/07/2017 relativo alle opere di Urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione convenzionata, le aree di urbanizzazione secondaria vengono individuate in catasto alle particelle 1240-1241-1242-1243-1244, indicando che le stesse dovranno essere cedute al Comune. l'obbligo di cessione è previsto nella convenzione urbanistica stipulata in data 18/12/2008 tra i Lottizzanti e il Comune di Milazzo - cfr atto redistribuzione aree lottizzazione del 09/02/2010." Si precisa che nel predetto atto del 18.12.2008, trascritto ai nn. 51639/34303, viene espressamente stabilito che l'obbligo di manutenzione delle unità da cedere al Comune resta a carico dei lottizzanti fino alla cessione definitiva, mentre il possesso delle aree è stato trasferito al Comune di Milazzo. Si rimanda sul punto alla Convenzione citata. Tali obblighi di cessione e manutenzione si trasferiranno in capo al nuovo proprietario. Inoltre, come anche precisato dall'esperto, "In ordine alla particella 1237 nell'atto di redistribuzione del 9/02/2010 rep1963-racc1352 ai rogiti Notaio M. Magaudda veniva previsto all'art.1 che "la xxxxxxxxxxxx, prende atto che dovrà cedere senza corrispettivo alla signora xxxxxxxxxxxx, a semplice richiesta di quest'ultima la piena proprietà del terreno sito in Milazzo Contrada Fondaco Pagliara [...] censito in catasto terreni fg. 7 part. 1237..." - (cfr.pag 13 art.1 atto redistribuzione Rep.1963 del 09/02/2010).

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° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° 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: € 431.751,75

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: € 11.513,00

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 I.V.A. oltre imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 1/1 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Milazzo (ME), precisamente in zona periferica sud (rispetto al centro urbano) e nei pressi dell'asse viario comunale e più precisamente nella Via Contrada Fondaco Pagliara. I terreni presentano una forma pressoché regolare e risultavano, all'atto dei sopralluoghi raggiungibili dalla Via Contrada Fondaco Pagliara.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Messina – Catasto dei *Terreni* del Comune di Milazzo:

1. Foglio 7, Part. 1343, vigneto 2, are 06.27, RD Euro 8.74, RA Euro 2.91;
2. Foglio 7, Part. 1347, vigneto 2, are 06.93, RD 9.66, RA 3.22;
3. Foglio 7, Part. 1348, vigneto 2, are 03.07, RD 4.28, RA 1.43;
4. Foglio 7, Part. 1351, orto irrig 1, are 46.10, Deduz C1, RD Euro 217, 85, RA Euro 97;
5. Foglio 7, Part. 1353, orto irrig 1, are 10. 79, Deduz C1, RD Euro 50.99, RA Euro 22,85;
6. Foglio 7, Part. 1354, orto irrig 1, are 05.99, Deduz C1, RD Euro 28.31, RA Euro 12.68;

7. Foglio 7, Part. 1355, orto irrig 1, are 12.93, Deduz C1, RD Euro 61.10, RA Euro 27.38;
8. Foglio 7, Part. 1356, orto irrig 1, are 00.58, Deduz C1, RD Euro 2.74, RA Euro 1.23;
9. Foglio 7, Part. 1357, orto irrig 1, 00.24, RD Euro 1.13, RA Euro 0.51;
10. Foglio 7, Part. 1358, orto irrig 1, are 00.27, RD Euro 0.28, RA Euro 0,57;
11. Foglio 7, Part. 1359, orto irrig 1, are 00.29, RD Euro 01.37, RA Euro 0.61;
12. Foglio 7, Part. 1365, orto irrig 1, are 05.31, RD Euro 25.09, RA Euro 11.24.

I terreni confinano a Nord e a Est con gli assi viari a sud e ovest con terreni di proprietà terza, s.a.

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Dal C.D.U., gennaio 2023, le particelle oggetto di vendita ricadono in “zona C2a Espansione residenziale sud al centro urbano”, disciplinata dall’art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq.

Inoltre, dal medesimo certificato si evince che le particelle 1351-1354-1355-1356 ricadono in parte in zona C2a “Espansione residenziale sud al centro urbano”, e in parte in “Mobilità di piano”.

La particella 1351 in parte ricade in zona con Livello di Tutela 1 Le Particelle oggetto del presente Lotto, derivano dalla Particella 831 ricadenti quindi nel progetto di lottizzazione denominato “ARCADE” e soggetti a Convenzione edilizia stipulata ai rogiti Notaio Salvatore Alioto rep.58870/17430.”

L’esperto segnala:

“che per un facile accesso sulle aree citate occorre a parere dello scrivente richiedere servitù di passaggio dalla particella di proprietà di terzi (1061)”;

“le particelle del foglio di mappa 7, oggetto del presente Lotto, ricadono in zona C2a “Espansione residenziale sud al centro urbano”, disciplinata dall’art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq. Inoltre, dal medesimo certificato si evince che le particelle 1351-1354-1355-1356 ricadono in parte in zona C2a “Espansione residenziale sud al centro urbano”, e in parte in “Mobilità di piano”.

La particella 1351 in parte ricade in zona con Livello di Tutela 1. Le Particelle oggetto del presente Lotto derivano dalla Particella 831 ricadenti quindi nel progetto di lottizzazione denominato “ARCADE” e soggetti a Convenzione edilizia stipulata ai rogiti Notaio Salvatore Alioto rep.58870/17430.”

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: € 656.585,25

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: € 17.509,00

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 I.V.A. oltre imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà 1/1 su terreni e sul fabbricato siti nel Comune di Milazzo (ME), precisamente C.da Barone Foglio 12 Part. 385-1204-1205-2007-2008, con accesso dall'asse viario (Via Sicilia).

I terreni, presentano una forma pressoché regolare e risultavano, all'atto dei sopralluoghi raggiungibili dall'asse viario Via Sicilia.

Il fabbricato che insiste sulla particella 1205, privo di autonoma catastazione e destinato alla demolizione come infra meglio specificato, possiede una superficie in pianta di circa 260 mq (corpo di fabbrica e strutture), ed è composto da due elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Messina – Catasto dei *Terreni* del Comune di Milazzo:

1. Foglio 12, Part. 385, orto irrig 2, are 12.67, RD 49,08, RA 17,99;
2. Foglio 12 Part. 1204, vigneto 1, are 25.33, RD 41,21, RA Euro 14,39;
3. Foglio 12, Part. 1205, orto irrig 2, are 25.34, RD 98,15, RA 35,99;
4. Foglio 12 Part. 2007, vigneto 1, are 09.94, RD 16,17, RA Euro 5,65;
5. Foglio 12 Part. 2008, vigneto 1, are 02.72, RD 4,43, RA Euro 1,55.

Fabbricato ricadente nella particella 1205 soggetto a futura regolarizzazione

I terreni confinano su tutte le esposizioni con proprietà terza, s.a.

Disponibilità del bene: *occupato*

Situazione urbanistica e catastale:

Dal C.D.U., gennaio 2023, *“le particelle del foglio di mappa 12, oggetto del presente Lotto, ricadono in zona E “aree del territorio comunale non classificate diversamente e destinate all’attività agricola e a quelle connesse all’esercizio dell’agricoltura”.*

Si legge nella relazione dell'esperto:

“...l’immobile ricadente nella particella 1205 (che risulta privo di accatastamento) è stato costruito giusta concessione edilizia n.86/2008 che prevedeva la costruzione di un fabbricato rustico di servizio ad un’elevazione f.t e piano seminterrato. In tale titolo abilitativo era prevista l’area di parcheggio di mq 154. La destinazione d’uso prevista nel titolo abilitativo era fabbricata agricola di volume mc 962,50.

Il progetto allegato alla concessione edilizia n.86/08, quindi allegato all’originario titolo abilitativo, prevedeva la realizzazione di un edificio ad una elevazione fuori terra e piano cantinato, da utilizzare per ricovero e deposito di mezzi ed attrezzature per la coltivazione del fondo, stante la destinazione agricola dell’area. In particolare, era previsto al piano cantinato un ambiente di circa 175 mq con altezza utile di mt4.50 separato dal terreno circostante da un muro di sostegno in c.a. e da un’intercapedine di larghezza pari a mt 1. Al piano terra era previsto un ambiente di circa mq 154 con altezza utile variabile di circa mt 5 a mt 6 ed un servizio igienico con anti wc della superficie di mq 3.5.

.... come si evince dagli atti acquisiti presso il Comune di Milazzo, il fabbricato è difforme dal titolo abilitativo e alle prescrizioni progettuali sia in termini di volumetria sia in termini di destinazione d’uso.

L’immobile è oggetto di ordinanza di demolizione n.1 del 24/01/2013 per le ragioni meglio specificate nell’ordinanza e nel verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche del 11/12/2012.

In sintesi, come espresso nell’ordinanza citata l’immobile in questione si presenta, per quanto riguarda il volume fuori terra, costituito da due piani con interposto il solaio (non previsto in progetto) di cui il piano terra risulta destinato ad uffici (altezza mt 2.70 e suddivisione in n.5 ambienti uffici oltre n.2 wc e n.1 ingresso) ed il piano primo con probabile uso di civile abitazione. Il piano cantinato destinato a deposito ampliato utilizzando l’intercapedine.

Oltre al fabbricato descritto è stata appurata nella medesima ordinanza la costruzione in assenza di concessione edilizia di un manufatto in struttura di tubolari in ferro su massetto in conglomerato cementizio, pannelli in lamiera zincata e utilizzo di container, copertura a falde in lamiera oltre la muratura di confine a delimitazione dei terreni.

Nel verbale di violazioni edilizie del 28/12/2012 viene certificato che l'edificio è stato realizzato pur mantenendo inalterati la superficie coperta ed il volume fuori terra, in maniera assolutamente in contrasto con le previsioni progettuali sia per quanto riguarda la sua destinazione d'uso, che per ciò che concerne le caratteristiche edilizie.

Fatta la dovuta premessa sintetica degli atti amministrativi citati e rimandando integralmente nel dettaglio ai medesimi atti allegati alla relazione dell'esperto occorre rilevare che nell'ambito della procedura concorsuale lo scrivente ha richiesto parere formale al Comune. Il Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023 prot.40270 (All.3) rilevava quanto segue:

«- Non appare percorribile l'ipotesi n. 1 di regolarizzazione del manufatto che insiste sulla particella 1205 ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 stante la mancanza del requisito della doppia conformità che rappresenta presupposto fondamentale per l'accesso alla sanatoria. Né è ammissibile il rilascio di permessi di costruire in sanatoria condizionati all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità;

- Non appare percorribile l'ipotesi n. 2 in ordine all'applicazione dell'art. 34 del DPR n. 380/01 che si riferisce all'ipotesi di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Le opere abusivamente realizzate nell'immobile oggetto della concessione edilizia n. 83/2008, infatti, sono state qualificate come realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia in quanto il fabbricato, a seguito delle modifiche apportate, costituisce un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, con conseguente applicazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01.

Tutto ciò premesso e considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario.

Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6 (All.3.1), in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.

.....In considerazione del Parere reso dal Comune di Milazzo e dal competente Assessorato Regionale, si procederà nel successivo paragrafo estimativo alla valutazione dei beni e quindi del fabbricato tenendo in debita considerazione la rimessa in pristino secondo l'originale titolo abilitativo....”.

In ordine all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto avverso la ordinanza di demolizione citata è stata proposta impugnazione, definita in primo grado con sentenza di rigetto del TAR Catania n. 735/2023, impugnata dalla curatela dinnanzi al Consiglio di giustizia amministrativa delle Regione Siciliana. Il ricorso è pendente.

Si precisa che ai sensi dell'art. 31 del dpr 38/2001, “Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita”. In ipotesi di applicazione di tale fattispecie il Comune acquisirebbe l'intero lotto di terreno costituito dalle p.lle 1205 e 1207. Si rimanda sul punto alla relazione integrativa dell'esperto.

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: € 173.640,00

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: € 4.630,00

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 esente I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, comma 1, dpr 633/1972, imposte di registro e ipso-catastali

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

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 esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 18/06/2025 (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, comunque, non potrà essere inferiore a quanto previsto per legge;
- 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 dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenni**, 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 notarile, 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 notarile 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 formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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 in testa alla procedura **"PA-F- 71-2021 Euro Impianti Plus -srl in liquidazione"**, IBAN IT 3300303204605010000700889; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale **"PA-F-71-2021 lotto __, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visualizzabile sul conto corrente in testa alla procedura entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno precedente all'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica sopra indicata, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 19/06/2025 al 26/06/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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 dal curatore, previa autorizzazione del Giudice delegato, ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire quanto all'importo relativo al saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente in testa alla procedura "Fall. 71/2021 Euro Impianti Plus srl in liquidazione", IBAN IT 3300303204605010000700889, specificando nella causale del bonifico "PA-F-71-2021 lotto __, saldo prezzo"; quanto all'importo relativo alle imposte ed alle spese di trasferimento, le stesse andranno versate dinnanzi al Notaio incaricato dall'aggiudicatario per l'atto di trasferimento, che rilascerà attestazione dell'avvenuto versamento delle stesse, da trasmettere al curatore; parimenti l'importo dovuto per iva andrà versato a mezzo assegno circolare non trasferibile in testato a "PA-F-71-2021" da consegnare al Notaio che lo custodirà fino al trasferimento definitivo e rilascerà attestazione da consegnare al curatore; quanto all'importo relativo agli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita mediante bonifico sul conto corrente intestato al Soggetto Specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "PA-F-71-2021 lotto __, saldo prezzo onorari d'asta".

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

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, iva , ove dovuta, ed altre 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 S.p.A. e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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".

Si fa presente che, 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.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla parte acquirente nel distretto di Palermo , ed entro il termine di quarantacinque giorni dal versamento del saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta. L'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica aggiornato all'epoca del trasferimento resta a cura e spese dell'aggiudicatario. La bozza dell'atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità delle vendite fallimentari, dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame del Giudice Delegato. L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto della stipula dell'atto pubblico. Successivamente al pagamento integrale del prezzo e delle spese e dopo la stipula dell'atto di trasferimento, il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F..

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

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

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

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

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 31/03/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

