

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Fallimento N. 36/1985

Giudice delegato: Dott. Maria Cultrera

Curatore: Avv. Alberto Marino

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Avv. Alberto Marino, Curatore del Fallimento Omissis n. 36/1985, visto il provvedimento emesso in data 19/7/2023 dal G.D. Dott.ssa Maria Cultrera e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO CHE

a partire dal **12 febbraio 2025 ore 12:00** e fino al **27 febbraio 2025 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica sul sito **www.doauction.com** a mezzo del commissionario **Gruppo Edicom SPA**, dei seguenti lotti:

Lotto Unico (di Via Buccheri La Ferla 6/20)

Lotto 18

Rimanente parte del locale magazzino, con accesso da strada privata e cortile interno, costituita dal piano cantinato degli edifici A e B di via Pecoraino 16/18 e dal corpo basso compreso tra detti edifici e l'edificio C, superficie commerciale mq. 1.510,00, annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 200374, foglio 77, mappale 2907, sub 41 (ex sub.n1), cat. C/2. Consistenza: locale pilastrato di forma poligonale. La quota parte del locale é dotata di n. 6 accessi dal cortile interno, n. 5 accessi supplementari dalla stradella privata che, partendo dal Corso dei Mille, costeggia a sud- est l'edificio. Nella parte di magazzino costituita dal corpo "Z" si é riscontrata la presenza di una "fossa" di forma rettangolare ed avente dimensioni di m.4,50 x 3,75, con piano di calpestio ribassato di m.1,10 rispetto alla quota del locale. Il tutto meglio e più specificamente descritto nella relazione del collegio dei c.t.u. alla quale si fa espresso rinvio.

Lotto 19

Locale piano cantinato, con accesso dai civici nn. 919(L e 919/O del Corso dei Mille, superficie mq 1580,00, annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 1016893, foglio 77, mappale 2715, sub 35, cat. C/2. Consistenza: n. 1 ambiente pilastrato di forma quadrangolare e due vani accessori, oltre ad un ripostiglio ricavato in prossimità della struttura di extra corsa inferiore dell'ascensore. L'accesso al piano cantinato avviene tramite due rampe carrabili ubicate a sinistra e a destra dell'edificio in

corrispondenza ai civici 919/L e 919/O del Corso dei Mille; le 5 entrate al locale cantinato sono protette da saracinesche metalliche. Una piccola porzione di forma rettangolare risulta a cielo aperto, provvista di rete metallica di protezione. Il tutto meglio e più specificamente descritto nella relazione del collegio dei c.t.u.

Relativamente al lotto n. 18 il prezzo base è fissato in € 117.288,13, valore ribassato del 15% rispetto a quello della vendita precedente, con un aumento minimo di € 5.500,00 in ipotesi di gara - cauzione pari al 10% del prezzo offerto; relativamente al lotto 19 il prezzo base d'asta è fissato in € 122.864,98 valore ribassato del 15% rispetto a quello della vendita precedente, con un aumento minimo di € 5.500,00 in ipotesi di gara - cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto, alla quale, comunque, si rimanda integralmente si rende noto che per quanto risulta dalle relazioni dal Collegio dei periti.

Con riferimento al lotto 18 gli edifici sono stati realizzati in conformità al progetto per il quale la C.E., in data 10/04/1978, aveva espresso parere favorevole, rilasciando quindi concessione edilizia n°1661 del 26/07/1978. In data 21/07/1980 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto, per la costruzione di un terzo edificio per civile abitazione, denominato C, per una nuova distribuzione planimetrica con la costruzione di due corpi accessori denominati Z e W, ed è stata rilasciata concessione edilizia n°610 del 16/07/1981. Non risulta che sia stato richiesto da parte della ditta costruttrice il certificato di fine lavori; ne consegue che agli atti non risulta esservi il certificato di agibilità-abitabilità delle unità immobiliari. Il parcheggio macchine, ai sensi dell'art.18 della Legge 765 del 06/08/1967, è stato ubicato negli spazi liberi circostanti nella misura di mq 517.15. Per esso è stato costituito vincolo permanente con atto del 23/09/1978, presso Notaro Salvatore d'Ippolito, registrato in Corleone il 26/06/1978 al n°1551, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale n°19 del 31/03/1972. All'interno dell'immobile di cui al Lotto n. 18 non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto. Impianto elettrico: non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i. Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale.

Con riferimento al lotto 19 l'edificio è stato realizzato in conformità al progetto per il quale la C.E., in data 12/07/1978, aveva espresso parere favorevole, rilasciando quindi concessione edilizia n°1657 del 26/07/1978. In data 21/01/1980 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto, consistente in una "diversa sagoma planimetrica del lotto e una diversa ubicazione delle costruzioni accessorie", ed è stata rilasciata concessione edilizia n°427 del 26/05/1980. Non risulta che sia stato richiesto da parte della ditta costruttrice il certificato di fine lavori; ne consegue che agli atti non risulta esservi il certificato di agibilità-abitabilità delle unità immobiliari. Il parcheggio macchine, ai sensi dell'art.18 della

Legge 765 del 06/08/1967, è stato ubicato negli spazi liberi circostanti nella misura di mq 425,14. Per esso è stato costituito vincolo permanente con atto del 20/07/1978, presso Notaro Salvatore d'Ippolito, registrato in Corleone il 21/07/1978 al n° 1856, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale n° 19 del 31/03/1972. All'interno dell'immobile di cui al lotto n. 19 lo scrivente non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto. Impianto elettrico: rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i. Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale.

AVVISA ALTRESI' CHE

si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com mediante formulazione di offerta telematica irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso. Al momento della registrazione, a ciascun utente sarà richiesto di scegliere un nome utente ed una password che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare all'asta.

Le offerte di acquisto dei singoli lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato e abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nel presente avviso. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi e alle modalità di rilancio prescritte nel presente avviso. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nel presente avviso. Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intenda agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede del **Gruppo Edicom SPA - Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia esclusivamente a mezzo PEC: commissionario.edicom@pec.it** già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsiasi inottemperanza procedurale. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto unico posto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Il lotto potrà essere visionato previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore e al commissario. Il commissario e la curatela forniranno agli interessati ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, in merito alle modalità di vendita e alle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni.

Le visite del compendio da parte dei potenziali interessati dovranno essere preventivamente concordate con il curatore.

L'offerta da presentare telematicamente è inammissibile: se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

In ogni caso, l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

Il versamento della cauzione, che dovrà essere **pari al 10% del prezzo offerto**, si esegue esclusivamente tramite bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente bancario facente capo al commissionario **GRUPPO EDICOM SPA (il cui IBAN: IT90E0326804607052737800862 - BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A. VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607**, sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. FALL. R.G. 36/1985 Palermo.

Terminata la gara sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo

utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al commissionario allo scadere del termine ultimo per

la presentazione delle offerte entro e non oltre le **ore 23:59** del giorno precedente il termine della gara (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della data di termine della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della data di termine della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

Il mancato inserimento dell'offerta telematica entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente il termine della gara è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento potrà essere inviata al commissionario e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al valore del lotto la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi tre) minuti.

Le offerte in aumento potranno essere formulate nella misura sopra indicata e dunque per il lotto n. 18 € 5.500,00, per il lotto 19 € 5.500,00.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **tre minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **tre minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte. Gli eventuali rilanci, per essere validi, dovranno essere eseguiti con le modalità sopra indicate. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Se la gara non avrà luogo per mancata adesione degli offerenti, e quindi in caso di offerta singola, l'aggiudicazione del bene sarà subordinata all'approvazione da parte degli organi della procedura.

Se la gara non avrà luogo per mancata adesione degli offerenti, nel caso in cui vi siano più offerte di pari valore, l'aggiudicazione del bene sarà a favore di colui che l'ha presentata per primo e sarà sempre subordinata all'approvazione degli organi della procedura.

La cauzione da versare è **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo salva comunque l'applicazione dell'art. 587 c.p.c.

All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro 7 giorni lavorativi, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva o a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: PROC. FALL. R.G. 36/1985 Palermo o mediante bonifico all'Iban che sarà comunicato dal curatore.

Si precisa che l'aggiudicazione diventerà definitiva successivamente al deposito in Cancelleria della documentazione di vendita da parte del curatore, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., a condizione che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

Una volta individuato l'aggiudicatario del lotto oggetto della vendita, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

1) Il curatore e l'aggiudicatario sottoscriveranno scrittura privata che configurerà contratto preliminare unilaterale, avente i seguenti contenuti:

a) impegno dell'aggiudicatario a stipulare il contratto definitivo di cessione nel termine massimo di giorni 60 dalla data di apertura delle buste, ossia nel termine per il versamento del saldo prezzo;

b) clausola penale d'importo pari alla cauzione allegata all'offerta di acquisto (10% del prezzo), per effetto della quale il curatore potrà trattenere la somma al netto dei compensi spettanti al commissionario nell'ipotesi in cui - per cause imputabili all'aggiudicatario - non si addivenga alla stipula dell'atto definitivo di compravendita nel termine di 60 giorni.

2) La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario **mediante rogito notarile** e previo contestuale versamento integrale del prezzo al curatore e dell'importo dovuto per imposte al notaio. Il notaio sarà individuato dall'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non dovesse provvedere questi sarà individuato dal Curatore.

3) Il G.D. del Fallimento emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. a seguito del perfezionamento della vendita, il pagamento integrale del prezzo e delle spese. La cancellazione avrà luogo a cura e spese dell'aggiudicatario, decorsi i termini di cui all'art. 26 l.f.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al rogito notarile (onorario del notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e altre). Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà, nonché tutte le imposte di legge conseguenti al trasferimento, se dovute.

Le perizie di stima, richiamate nel presente avviso, saranno pubblicate con tutte le sue successive integrazioni e saranno visionabili sui siti: www.doauction.com; www.asteannunci.it;

www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it oltre che sui portali collegati al servizio "Aste.click".

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Nessun onere sarà posto a carico della procedura: il compenso dovuto al commissionario, che è parte integrante del valore di aggiudicazione, calcolato percentualmente sul prezzo di aggiudicazione sarà posto interamente a carico dell'acquirente definitivo. In particolare si prevede la seguente percentuale a scalare secondo i seguenti scaglioni: **1) da euro 50.000 a euro 150.000,00 una percentuale del 2,2% sul valore di vendita del bene; 2) da euro 150.000,00 a euro 300.000,00 una percentuale del 1,9% sul valore di vendita del bene; 3) da euro 300.000,00 a euro 500.000,00 una percentuale del 1,6% sul valore di vendita del bene; 4) da euro 500.000,00 a € 1.000.000,00 una percentuale del 1,2% sul valore di vendita del bene.**

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: **PROC. FALL. R.G. 36/1985 Palermo** o mediante bonifico bancario.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva successivamente al deposito in Cancelleria della documentazione di vendita da parte del curatore e a condizione che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.; salvo quanto già previsto per il lotto 3 nel caso di esercizio del diritto di prelazione.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, le somme necessarie per le spese di trasferimento nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio che potrà essere quantificato direttamente in sede di stipula.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, (lvi compresi i compensi spettanti al commissionario, che sono parte integrante del valore di aggiudicazione), il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale.

Il mancato versamento delle somme stabilite per spese potrà essere valutato come causa di revoca dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà dichiarato altresì decaduto, e sarà dunque pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di penale, anche nel caso di mancato versamento degli oneri di vendita del commissionario o delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Si precisa che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara presuppongono l'integrale conoscenza dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibile dal fascicolo processuale; è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Il lotto viene posto in vendita con tutti i relativi obblighi, quote condominiali, pertinenze, accessori, dipendenze, vincoli, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente 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.

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione, registrazione, voltura catastale, bolli e altro) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versati direttamente dall'aggiudicatario alla curatela, sul conto corrente intestato alla procedura n. 36/1985, secondo le modalità ed entro il termine che sarà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Per maggiori informazioni e richiesta di visione dei lotti oggetto di vendita contattare il Curatore Fallimentare Avv. Alberto Marino, Via Sammartino n. 4 – 90141 Palermo, Tel. 091 580922, e-mail: info@marinostudiolegale.com – pec: marinopec2@pec.marinostudiolegale.com

Palermo, lì 16.12.2024

Il Curatore

Avv. Alberto Marino N.Q.