

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE 4ª CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI
5° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Guido Contrada, curatore del fallimento n. 72/2012, giusto decreto di nomina del 13.10.2021, già dichiarato con sentenza emessa dal Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, in data 31.10.2012;

- visto il supplemento del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato al fallimento con provvedimento del 13.03.2023;

- esaminata la relazione notarile del 04.11.2013 nonché la relazione notarile aggiornata datata 26.10.2023, entrambe redatte dal Notaio Michele Falletta, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

- esaminata la relazione di stima espletata dall'Arch. Sebastiano Provenzano datata 23.11.2021, nell'ambito del giudizio di divisione iscritto al n. 16305/2015 R.G. e definitosi con sentenza n. 4/2023 pubblicata in data 03.01.2023;

- visti gli artt. 104 ter e 107 L.F., e gli artt. 576 e segg. c.p.c.;

- viste le circolari della sezione fallimentare n. 1 e 2/2019 e n. 2/2019 del 20.11.2019 inerenti le modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare appreso all'attivo del fallimento;

- viste le aste deserte del 23.01.2024, del 15.03.2024, del 28.05.2024 e del 24.09.2024;

- visto il provvedimento di autorizzazione ad un'ulteriore vendita

AVVISA

che il giorno **12 Novembre 2024, alle ore 09,30**, presso lo studio del

curatore fallimentare Avv. Guido Contrada, sito in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16, piano 1°, procederà alla vendita senza incanto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, il seguente bene immobile appreso all'attivo del fallimento, qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Appartamento sito in Palermo, Via Santicelli n. 6/D, piano secondo, identificato all'N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 68, p.lla 885 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08.

Il prezzo base è stabilito in € 44.760,94, con offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., pari ad € 33.570,70 (prezzo base detratto il 25%).

In caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00.

L'immobile è stato assegnato alla curatela in forza di divisione giudiziale per sentenza emessa dal Tribunale di Palermo in data 03.01.2023, trascritta il 24.03.2023 ai nn.ri 14349/11616.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione dell'Arch. Sebastiano Provenzano alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, accessioni, pertinenze, dipendenze, vincoli, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Si precisa ancora.

1) Le operazioni di vendita e tutte le attività ad essa connesse che, ai sensi degli artt. 576 e segg. c.p.c., si sarebbero dovute compiere in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno eseguite dal curatore fallimentare all'uopo delegato, presso il suo studio, in Palermo, Via Francesco Paolo Di

Blasi n. 16, piano 1°.

2) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3°, c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3°, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

3) Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello che per la celebrazione della vendita e dovrà prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.

4) Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate in carta legale (marca da bollo da € 16,00) e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in

regime di comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni) attestante la costituzione, l'oggetto, l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorente dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia. Se l'offerta è presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, alla stessa dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se l'offerta è formulata da più persone, la stessa dovrà essere corredata da copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta dovrà altresì contenere: a) l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo di acquisto che, dedotto quanto già versato a titolo di cauzione, non potrà avvenire oltre trenta giorni dall'aggiudicazione; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, delle successive integrazioni, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, di ogni informazione utile

inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del curatore Avv. Guido Contrada); f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

La presentazione dell'offerta, così come la partecipazione alla vendita, presuppongono la integrale conoscenza dell'avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico degli immobili.

5) L'offerta di acquisto dovrà inoltre essere accompagnata da una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Palermo – fallimento n. 72/2012 – lotto unico*". Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del curatore fallimentare Avv. Guido Contrada, sito in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16, entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita, a pena di inefficacia.

All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso da chi presenta l'offerta), il nome del Giudice

Delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. A tal fine si comunica che lo studio del Curatore Fallimentare Avv. Guido Contrada riceve ogni mattina dalle ore 09:00 alle ore 12:30, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, previo appuntamento telefonico. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

7) All'offerta dovrà altresì essere allegata eventuale richiesta in bollo da € 16,00 di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015.

8) Successivamente, in data 12 Novembre 2024, alle ore 9,30, presso lo studio dell'Avv. Guido Contrada, sito in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16, il curatore fallimentare provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

9) In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente qualora ritenga che non vi

sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite.

10) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti partendo dal prezzo offerto più alto o, in presenza di due o più offerte di identico importo, su detto importo. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

11) In caso di adesione alla gara: trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In particolare, qualora all'esito della gara, l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggior offerente; qualora invece l'offerta formulata all'esito della gara sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione al maggior offerente qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite, se lo riterrà più conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al prezzo sopra indicato e specificato per ciascun lotto.

12) In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore

offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione al miglior offerente ovvero, in caso di offerte di pari importo, a colui che ha presentato l'offerta per primo, in termini temporali, e ciò in ogni caso se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite, se lo riterrà più conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore fallimentare si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

13) Terminata la vendita, il curatore procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare a mezzo assegno circolare ovvero mediante bonifico sul conto corrente del fallimento il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di trenta giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dal 01 al 31 agosto); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le spese necessarie per la trascrizione dell'atto

di trasferimento ed ogni altra spesa di legge posta a suo carico, nella misura presuntiva del 15% del prezzo di aggiudicazione, unitamente a quelle previste per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili.

Resta nella discrezionalità del curatore rinunciare a richiedere il deposito delle somme necessarie per le spese di trasferimento dovendo il trasferimento dell'immobile avvenire con atto rogato dal Notaio scelto dall'aggiudicatario, con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario stesso.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario.

È altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al notaio dallo stesso prescelto per la redazione del rogito notarile, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Curatore Fallimentare entro e non oltre quindici giorni dalla aggiudicazione.

Il rogito notarile dovrà essere effettuato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

A tal fine il curatore comunicherà all'aggiudicatario a mezzo PEC o a mezzo mail su richiesta dell'aggiudicatario stesso, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura fallimentare – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo.

Il curatore è autorizzato, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore e/o maggiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico

dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal curatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o mail), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

14) Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione dell'atto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge posta a carico dell'aggiudicatario - sempre che il curatore non si sia avvalso ai sensi dell'art. 13 della facoltà discrezionale di rinunciare a richiedere il deposito delle somme necessarie per le spese di trasferimento - comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

15) In caso di vendita fruttuosa, il curatore provvederà a comunicare tempestivamente al G.D. l'avvenuta aggiudicazione (senza indicare il nominativo dell'aggiudicatario e senza allegare il verbale delle relative operazioni di vendita), nonché al Notaio all'uopo indicato dall'aggiudicatario per la redazione dell'atto di trasferimento i documenti a ciò necessari (tra cui anche il verbale di aggiudicazione con i dati completi dell'aggiudicatario, nonché gli allegati all'offerta ed ogni altro elemento utile

per la stipula del rogito). Provvederà altresì a versare senza indugio sul conto corrente della procedura concorsuale eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico ed a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari. Si precisa che la bozza del rogito notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità della vendita fallimentare, verrà preventivamente sottoposta al Giudice Delegato.

16) In relazione alla normativa vigente non sarà più eseguita la pubblicazione dell'avviso all'albo del Tribunale.

17) Con riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, si rimanda al contenuto della perizia di stima redatta dall'Arch. Sebastiano Provenzano, acquisita agli atti della procedura fallimentare.

In ogni caso e comunque, in presenza di eventuali abusi, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01 e 40 L. n. 47/85.

Il curatore fallimentare precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di qualificazione energetica.

18) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritti nella relazione di stima su citata ed acquisita agli atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. Si fa presente che dalla relazione di stima agli atti della procedura, non risulta se gli immobili oggetto di vendita siano dotati o meno dell'attestato di qualificazione energetica o dell'attestato di certificazione energetica. Essi, per quel che risulta dagli atti, sono attualmente liberi.

19) Almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita, il Curatore provvederà a pubblicare copia della presente ordinanza di vendita, dell'avviso e della perizia di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare, ove esistenti – sul sito internet astegiudiziarie.it.

20) Il Curatore dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto la visita del bene in vendita (la cui richiesta potrà essere effettuata a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo

da garantire la massima riservatezza.

21) Copia della presente ordinanza e dell'avviso, a cura del Curatore, sarà notificata almeno dieci giorni prima della data fissata per la vendita ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sull'immobile.

Palermo li 03 Ottobre 2024

Il curatore

Avv. Guido Contrada