

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
Procedura fallimentare n. 90/2015
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Francesca Mancuso, con studio a Palermo, in P.zza F.sco Crispi n.9, in qualità di Curatore del fallimento n.90/2015, dichiarato con sentenza del Tribunale di Palermo del 18 giugno 2015;

-visto il II supplemento al programma di liquidazione, approvato con provvedimento del 31.03.2023;

-visto il provvedimento di pari data, con cui il Giudice Delegato al fallimento n. 90/2015 ha delegato al sottoscritto Curatore le operazioni di vendita degli immobili di proprietà del soggetto fallito, nei termini indicati nel sopra richiamato II supplemento al programma di liquidazione;

- letta la relazione del C.T.U.: Arch. Daniela Carollo, datata 3.08.2022;

- lette le certificazioni ipocatastali sulle risultanze dei registri immobiliari redatte dal Notaio: Dott.ssa F. Romana Sireci;

- preso atto della mancata costituzione del Comitato dei creditori;

- considerato che i precedenti tentativi di vendita sono stati infruttuosi e che, pertanto, occorre disporre nuovamente la vendita senza incanto del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare;

- visti gli artt.107 e 108 L.F. e gli artt.570 e ss. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025, alle ore 17:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de. siti a Palermo, in via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, costituenti Lotto Unico, ancorché suddiviso in due sub-lotti (denominati sub-lotto 1 e sub-lotto 2) di seguito descritti:

Lotto Unico - Sub lotto 1:

- 1a)** Piena proprietà di un terreno (su cui insiste una piscina) sito a Palermo, in via Dirillo n.24, interno 2/A, censito al N.C.T. di Palermo al foglio 145, **p.lla 582**, qualità seminativo irriguo 21, superficie are 02 ca 65, reddito dominicale € 3,08, reddito agrario 0,96;
- 2a)** Piena proprietà di un terreno sito a Palermo, in via Dirillo n.24, interno 2/A, censito al N.C.T. di Palermo al foglio 145, **p.lla 583**, qualità seminativo irriguo 21, superficie are 01 ca 93, reddito dominicale € 2,24, reddito agrario 0,70;
- 3a)** Piena proprietà della porzione di un terreno, sito anch'esso in via Dirillo n.24, pari a circa 360,00 mq, facente parte delle particelle di terreno censite al foglio 145, **p.lle 1704 e 1705**, su cui risulta edificato un gazebo.

Il sub-lotto 1 ha una superficie complessiva di circa 800,00 mq., oltre la superficie della vasca della piscina, pari a 123,00 mq, ed alla superficie della base del gazebo, pari a 16,50 mq.

Risulta costituito da un **giardino con piscina e gazebo**, in comune con un fabbricato abitato dal fallito e con altro fabbricato appartenente a soggetti terzi, insistenti invece sulla particella di terreno 548.

Per la loro collocazione, tali spazi, sebbene intestati al fallito, possono essere considerati pertinenza non solo del fabbricato di proprietà del fallito, risultato del tutto abusivo, ma anche dell'altro fabbricato appartenente a terzi.

L'accesso ai fabbricati ed agli spazi esterni circostanti (giardino, piscina e gazebo) avviene dalla particella 548, ove insiste un cancelletto pedonale che si apre sulla via Dirillo n. 24, al numero di interno 2/A.

Si precisa che su detta stradella privata, ubicata al civico 24 della via Dirillo, grava una servitù di passaggio a favore di tutte le particelle di terreno che formano il lotto di vendita.

Come rilevato dal perito, tra le particelle 548 (non acquisita al fallimento), 582 e 583 non esiste alcuna delimitazione fisica sicché sono irriconoscibili, sui luoghi, i confini catastali come riportati nel foglio di mappa.

Trattasi di particelle di terreno (582, 583 e parte delle particelle 1704 e 1705) che costituiscono, allo stato attuale, fondi interclusi in quanto accessibili solo

attraversando la attigua particella 548 su cui ricade altra porzione del giardino di pertinenza del fabbricato residenziale di proprietà aliena e del fabbricato abitato dal fallito.

Il giardino insiste sulle particelle 583, 582, su porzione delle particelle 1704 e 1705 e su porzione della particella 548 estranea al fallimento.

La piscina possiede una superficie di circa 123,00 mq e risulta dotata di un locale di depurazione interrato, il cui ingresso si trova sulla particella 583 in corrispondenza del lato nord-est della piscina.

Si precisa che la maggior parte della piscina esistente sui luoghi ricade sulla particella 582, acquisita all'attivo del fallimento, mentre una piccolissima porzione, pari ad una superficie approssimativa di 12 mq, ricade sulla particella 548, non acquisita all'attivo del fallimento.

Al riguardo, il perito ha dichiarato che la dotazione impiantistica a servizio della piscina e del giardino (impianto di illuminazione, irrigazione ecc) è in comune con tutte le particelle che compongono il sub-lotto 1 e con la detta particella 548, mentre lo spogliatoio ricade esclusivamente su quest'ultima particella, non acquisita all'attivo del fallimento.

Il gazebo, invece, è una struttura aperta su tutti e quattro i lati, costituita da quattro pilastri in mattoni che sorreggono una copertura lignea a falde rivestita con tegole in laterizio. E' ubicato su porzione della particella 1705 in corrispondenza del lato est della piscina.

Il gazebo e la piscina non risultano censiti al catasto.

Tutti i beni costituenti il sub-lotto 1 e, precisamente: il giardino, la piscina ed il gazebo, al momento del sopralluogo da parte del perito, si trovavano in ottimo stato di manutenzione.

Lotto Unico - Sub-Lotto 2:

1b) Piena proprietà di un magazzino sito a Palermo, in via Dirillo snc, censito al N.C.E.U. foglio 145, **p.lla 1704, sub. 3**, cat. C/2, classe 6, consistenza 104 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita € 128,91, piano terra e primo piano, con rispettiva area di pertinenza. La superficie catastale complessiva è pari ad are 13 e

ca 18 (1.318 mq). All'interno dell'area insiste una tettoia in struttura metallica, utilizzata come autorimessa, censita al N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704, sub. 2, della consistenza di 117 mq, superficie catastale totale 122 mq, rendita € 247,74, piano terra, risultata abusiva e, quindi, da demolire.

- 2b)** Piena proprietà di un magazzino sito a Palermo, in via Dirillo snc, censito al N.C.E.U. foglio 145, **p.lla 1705, sub. 3**, cat. C/2, classe 6, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 43,38, piano terra e primo piano con rispettiva area di pertinenza. La superficie catastale complessiva è pari ad are 12 ca 25 (1.225 mq). All'interno dell'area insiste una tettoia in struttura metallica, utilizzata come autorimessa, censita al N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1705, sub. 2, cat. C/6, consistenza 104 mq, superficie catastale totale 107 mq, rendita € 220,22, piano terra, risultata abusiva e, quindi, da demolire.

Trattasi di un unico corpo edilizio in cemento armato, destinato a magazzino, con copertura praticabile, costruito, per una parte, sulla particella di terreno 1704 e, per la restante parte, sulla particella 1705.

Con precipuo riguardo alla porzione ricadente sulla particella **1704** (fg. 145, p.lla 1704, **sub. 2** e **sub. 3**), si precisa che, nelle visure catastali dei fabbricati, il nominativo dell'intestatario risulta riportato quale livellario insieme alla Mensa Arcivescovile di Monreale in qualità di concedente, mentre nell'atto di compravendita, con riferimento alla particella 186 (attuale 1704), è precisato che, testualmente, ***il canone in favore della Mensa Arcivescovile è stato affrancato con scrittura privata registrata in Monreale il 20/02/1969 al n. 605 mod. II vol. 60*** (cfr. pag.3 dell'atto di compravendita del 22.08.1978, in Notaio Bianca Barbera, rep. 19121/racc. 3944).

Il sub-lotto 2 ha una superficie commerciale complessiva, comprensiva delle pertinenze scoperte, pari a 383,20 mq.

Con riferimento alle tettoie, catastalmente censite come autorimesse (cat. C/6), trattasi di un'unica struttura formata da pilastri e travetti in acciaio che sorreggono due tettoie in lamiera grecata. I detti manufatti sono aperti su tutti i lati e risultano realizzati, per una parte, sulla particella di terreno 1704 e, per la restante parte, sulla particella 1705.

Nello specifico, entrambe le tettoie di cui alle particelle 1704, sub. 2, e 1705, sub. 2, sono risultate irregolarmente edificate, in quanto non è stato reperito alcun titolo edilizio abilitativo. In atto, non è possibile procedere alla regolarizzazione ai sensi delle vigenti normative edilizie e urbanistiche e se ne deve prevedere la rimozione.

In caso di demolizione, l'area di sedime risulterà priva di potenzialità edificatoria poichè ricade quasi interamente in zona agricola E1, per la quale il PRG vigente prescrive un indice massimo di cubatura realizzabile pari a 0,02 mc/mq che risulta già saturato essendo stato costruito un magazzino in cemento armato, anch'esso acquisito all'attivo del fallimento ed oggetto di istanza di condono (del quale le suddette particelle di terreno costituiscono mera pertinenza).

**

Ai suddetti immobili si accede dalla via Dirillo n. 24, attraverso un varco chiuso da una rete metallica. Immediatamente alla destra di tale ingresso si trovano le tettoie metalliche (di cui al N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704 sub. 2 e p.lla 1705 sub. 2, categoria C/6).

Procedendo verso est, lungo un percorso sterrato parallelo al muro di confine nord della particella di terreno 1704, si perviene al fabbricato adibito a magazzino.

Il suddetto fabbricato, ad una elevazione fuori terra con copertura a terrazza praticabile, possiede una struttura intelaiata in cemento armato, solaio di copertura in latero cemento, pareti di tomagno in blocchi di forati in cls.

L'interno del magazzino è costituito da un solo ambiente al quale si accede da un varco dotato di saracinesca.

Addossato al prospetto nord si trova un altro locale più piccolo, anch'esso adibito a deposito, con accesso indipendente e non collegato al corpo principale del magazzino.

Il suddetto manufatto è anch'esso censito al foglio 145, p.lla 1704, sub. 3, p.lla 1705, sub. 3, ed è rappresentato nella planimetria catastale insieme al fabbricato più grande. Entrambi i corpi edilizi sono allo stato grezzo con pareti interne non intonacate e pareti esterne su cui è stato steso il solo strato di rinzaffo.

Costituiscono pertinenze dei fabbricati sopra descritti e, pertanto, ricompresi nel sub-lotto 2, i terreni censiti alle particelle 1704 e 1705, interamente acquisiti all'attivo fallimentare.

Si precisa, tuttavia, che le suddette particelle di terreno sono state prese in considerazione nel sub-lotto 2 solo per una superficie pari a circa 2.200,00 mq, che risulta essere inferiore rispetto all'intera estensione delle particelle così come ricavata dal foglio di mappa, in quanto la restante superficie, per una porzione di circa 360,00 mq, risulta inglobata all'interno del giardino del sub-lotto 1.

Trattasi di terreni incolti, ricoperti da folta vegetazione spontanea e caratterizzati dalla presenza sparsa di alberi da fico, agrumi, ulivo e altre essenze arboree.

Da quanto rilevato dal perito, le suddette particelle di terreno, su cui insistono i fabbricati sopra descritti, costituiscono un tutt'uno poiché tra essi non vi è alcuna delimitazione fisica che permette di distinguere le due particelle. Sono catastalmente classificate come Ente Urbano e, di fatto, costituiscono spazi di pertinenza dei suddetti fabbricati.

I due sub-lotti, componenti il lotto di vendita, possiedono accessi differenziati dalla via Dirillo n. 24.

Al sub-lotto 1 si accede dal numero di interno 2/A.

Non è stato, invece, possibile appurare quale sia il numero di interno che contraddistingue il sub-lotto 2, il quale risulta catastalmente identificato senza alcun numero civico.

1) Il prezzo base d'asta per l'intero lotto di vendita (costituito dal sub-lotto 1 e dal sub-lotto 2) è fissato in € 91.631,25 (euro novantunomilaseicentotrentuno/25), oltre le spese, imposte e tasse, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., con offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato), pari ad € 68.723,43 (euro sessantottomilasettecentoventitre/43) arrotondato ad **€ 68.724,00 (euro sessantottomilasettecentoventiquattro/00)** ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.

In caso di gara, la misura minima delle offerte in aumento è fissata in **€ 4.000,00 (euro quattromila/00)**.

In riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto: arch. Daniela Carollo in data 3.08.2022, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che il CTU ha rilevato quanto segue: *“Dall'esame della documentazione fornita alla scrivente [...] è emersa l'esistenza di una pratica di condono presentata dal sig. XXXX il 27/02/1995, prot. 4866, riguardante il magazzino edificato sulle particelle 1704 e 1705 (ex p.lle 186 e 187) e la piscina insistente sulle p.lle 582, 583 e 548.[...]. Nell'istanza di condono viene riportata una superficie complessiva di 163,74 mq riferita ad opere abusive ad uso non residenziale rientranti nella tipologia di abuso 1 ed una oblazione autodeterminata di Lire 13.262.340 di cui risulta pagata solo la prima rata pari a Lire 7.000.000. Con lettera del 15/12/1998 prot. 12005, notificata al sig. XXX in data 01/04/1999, e successiva lettera del 28/04/1999 prot. 5789, notificata in data 11/05/1999, il Comune di Palermo ha richiesto una integrazione documentale che è stata parzialmente presentata in data 16/11/2001. In tale data il fascicolo di condono è stato, infatti, integrato con elaborati grafici di progetto, relazione tecnica inerente la descrizione delle opere, lo stato dei lavori e l'indicazione delle superfici, nonché con i titoli di proprietà. Tuttavia, non risultano depositati gli altri documenti richiesti dall'ufficio, nello specifico: perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori; certificazione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere; documentazione catastale; attestazioni di versamento oneri di concessione. Si precisa che nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati alla integrazione del 2001 sono stati inseriti, quali manufatti oggetto di condono, anche il gazebo e lo spogliatoio a servizio della piscina non citati nel modello di istanza e nell'atto notorio del 1995. Si rappresenta che nei grafici di condono lo spogliatoio è stato raffigurato come ricadente per la maggior parte nella particella 548 e in piccolissima parte nella particella 582, mentre dalla sovrapposizione tra foglio di mappa e foto aerea tratta dal portale SITR della Regione Sicilia elaborato dalla scrivente risulta insistere interamente sulla particella di terreno 548 - non acquisita all'attivo del fallimento. Il gazebo risulta, invece, ricadere per intero sulla particella di terreno 1705 così come rappresentato nei grafici di condono in cui si osserva che tale manufatto è stato realizzato oltre il confine della particella 582. [...]. In ordine*

alla sanabilità dei suddetti manufatti, si precisa che per definire la pratica di condono è necessario integrare tutta la documentazione richiesta dall'ufficio e versare il **conguaglio dell'oblazione** pari a circa € 3.300,00 nonché gli oneri di concessione suddivisi tra oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione". Infine, "Per quanto concerne le **tettoie** censite al **N.C.E.U. foglio 145, p.lla 1704, sub.2, e p.lla 1705, sub. 2, cat. C/6**, la scrivente ha inoltrato istanza presso il Settore Edilizia Privata che ha, tuttavia, reperito una pratica non riguardante gli immobili sopra menzionati. Per quanto riguarda eventuali pratiche di condono presentate per le tettoie, si rappresenta che di tutti i fascicoli visionati inerenti le unità immobiliari site in via Dirillo n. 24 a nome del sig. XXX o dei familiari, nessuna si riferisce alle tettoie adibite ad autorimessa realizzate sulle particelle di terreno 1704 e 1705 del foglio 145. **Si presume, dunque, che le stesse siano state irregolarmente realizzate e, pertanto, se ne dovrà prevedere la rimozione**".

La vendita, che si svolgerà secondo modalità analogiche, avrà luogo alle seguenti condizioni:

- 2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice del Fallimento, saranno eseguite dal Curatore presso i locali di cui lo stesso dispone, siti a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, c/o l'Associazione Proc.e.de.;
- 3) Chiunque è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale;
- 4) Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art.571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) e depositate in busta chiusa, presso lo studio dello scrivente Curatore (sito a Palermo, in P.zza F. Crispi n.9).

Le offerte dovranno specificare:

- a. 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).

Le offerte effettuate da una società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente e di relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.

Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

b. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o del lotto (es. "lotto unico");

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore a quello minimo sopra fissato ridotto della misura di $\frac{1}{4}$, a pena di inefficacia dell'offerta;

d. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, che dovrà avvenire **entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione**, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

e. la dichiarazione di avere preso visione della relazione di consulenza tecnica, nonché del presente avviso di vendita;

f. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo.

5) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso lo studio del Curatore, sito a Palermo, in P.zza F.sco Crispi n. 9, ed a mani dello stesso, in busta chiusa entro le ore 19:00 del giorno precedente la vendita.

Si precisa, al riguardo, che lo studio professionale del Curatore è aperto al pubblico i giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi. Resta inteso che il giorno precedente la vendita lo studio rimarrà aperto per consentire il deposito delle buste, sino all'orario indicato.

Sulla busta dovranno essere indicati il nome del Curatore e la data della vendita, non essendo ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo (come, ad esempio, nome e numero della procedura e/o indicazione del bene per cui è fatta l'offerta).

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotate sulla busta le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta e la data della presentazione della offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione, nella forma stabilita nel seguente articolo, determineranno l'inefficacia della offerta.

Eguale inefficace sarà considerata l'offerta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo come sopra stabilito, e ciò ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come da ultimo novellato dal D.L. 83/2015.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del fallimento n. 90/2015", il tutto da inserire – unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

La busta sarà custodita in deposito presso lo studio del Curatore.

7) Successivamente, il giorno **16 GENNAIO 2025, alle ore 17:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de. siti a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita, essa sarà senz'altro accolta; se essa è inferiore rispetto al valore stabilito nel predetto avviso in misura non superiore ad un quarto, il Curatore disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno

dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

8) Tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte e dall'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

9) In caso di gara, la misura minima delle offerte in aumento è fissata in € **4.000,00 (euro quattromila/00)**.

10) Al riguardo, si precisa quanto segue.

In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente (individuato secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c., 3° comma, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Per il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita, laddove ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore terrà conto dei seguenti criteri: l'entità del prezzo, le cauzioni prestate, le forme, i modi ed i tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di gara ed all'esito della stessa, se il prezzo raggiunto è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Curatore disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha formulato l'offerta più alta.

Diversamente, laddove il prezzo raggiunto non sia uguale o superiore a quello base, il Curatore potrà disporre l'aggiudicazione in favore del migliore offerente o sospendere la vendita laddove ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, **entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel diverso inferiore termine indicato nell'offerta, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del Fallimento n. 90/2015 – Lotto unico", e depositato presso lo studio del Curatore, sito a Palermo, in P.zza F. Crispi n.9, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto

intestato alla procedura fallimentare, intrattenuto presso la Banca Sella s.p.a. – Agenzia 1G Dalla Chiesa - Palermo e recante codice iban: IT75Y0326804607052430646640, con la causale “Fall. n. 90/2015 - Versamento saldo prezzo lotto unico”.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell’aggiudicatario, che entrerà nel possesso dell’immobile in occasione della stipula dell’atto di compravendita e solo a seguito del pagamento integrale del corrispettivo.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice Delegato al fallimento dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c.

11) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all’offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante la riconsegna dell’assegno custodito dal Curatore.

12) La proprietà del bene verrà trasferita all’aggiudicatario, individuato secondo le modalità sopra descritte, mediante atto di compravendita rogato dal Notaio, da stipulare previo versamento del saldo prezzo al Curatore, dedotta la cauzione.

Entro i successivi venti giorni dall’aggiudicazione, l’acquirente dovrà comunicare al Curatore il nominativo e l’indirizzo del notaio scelto per la stipula del contratto di compravendita. In caso di mancata comunicazione nel termine assegnato, il Notaio sarà scelto dalla Curatela.

La bozza dell’atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità delle vendite fallimentari, dovrà preventivamente essere sottoposto al vaglio del Giudice Delegato; conseguentemente, dovrà richiedersi al Notaio di far pervenire al Curatore, almeno venti giorni prima della data fissata per il rogito, la bozza del contratto da sottoporre al Giudice Delegato.

Ai sensi dell’art. 108, comma 2, L.F., una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ad eventuali diritti di prelazione e/o delle trascrizioni dei

pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché di ogni altro vincolo gravante sull'immobile.

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti, alla quale si fa, comunque, espresso riferimento, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, richiamandosi alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari.

La vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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 e, 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 Consulenza Tecnica di Ufficio, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

La presentazione dell'offerta così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima, la quale risulta pubblicata, unitamente al presente avviso, nonché di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene oggetto di cessione.

Il Curatore fallimentare precisa che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile dell'Attestato di qualificazione energetica o di certificazione energetica.

Il Curatore avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, comma V, del T.U.6.6.2001 n.380 e dall'art.40, comma VI, della L.28.2.1985 n.47 e successive modifiche.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della presente vendita, ci

si dovrà rivolgere al Curatore fallimentare: Avv. Francesca Mancuso, reperibile presso il suo studio professionale, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, al seguente numero telefonico: 3200816986.

Eventuali richieste di visita dovranno essere avanzate **entro e non oltre quindici giorni prima della data fissata per la vendita** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Copia del presente avviso di vendita sarà inserito, unitamente ai relativi documenti allegati, sul seguente sito internet abilitato alla pubblicazione delle aste giudiziarie: **www.astegiudiziarie.it**, almeno quarantacinque giorni prima rispetto alla data fissata per l'esperimento del tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015 n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, l'avviso di vendita sarà, altresì, pubblicato per estratto sul portale delle vendite pubbliche, al seguente indirizzo: **https://pvp.giustizia.it**.

Palermo, 11 ottobre 2024

Il Curatore fallimentare

(Avv.FrancescaMancuso)