

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Fallimento N. 165/2014

Giudice delegato: Dott. Foloriana Lupo

Curatore: Avv. Alberto Marino

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Avv. Alberto Marino, Curatore del **Fallimento Omissis** n. 165/2014, visti i provvedimenti emessi in data 3/09/2021, 16/05/2021 e 11/12/2023 dal G.D. del tempo, Dott.ssa Floriana Lupo, e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO CHE

a partire dal **21/01/2025 ore 12:00 e fino al 05/2/2025 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica sul sito www.doauction.com a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SPA, del seguente **lotto**:

Lotto 3

Complesso commerciale a destinazione commerciale/logistica sito in Capaci, località Case Troia, con accesso dalla via Antonello da Messina, costituito da due capannoni collegati da due tunnel e la relativa copertura di servizio, il tutto perimetrato da una recinzione nella quale sono inseriti più cancelli. Il complesso immobiliare è identificato al C.U. del Comune di Capaci nel foglio 5 , dalle particelle 894 sub. 4, classata come D/8 con una rendita di € 108.852,00 con indirizzo "... *Contrada Case Troia snc piano T-1 ...*", 894 sub. 5, classata come "*lastrico solare*" con una consistenza di mq. 9.800, con indirizzo "... *Contrada Case Troia snc piano 2 ...*" e 894 sub. 6, classata come "*lastrico solare con una consistenza di mq. 9.250 con indirizzo*"... *Contrada Case Troia snc piano 2*". La superficie di entrambe le aree destinate a magazzino/deposito e delle aree che ospitano i locali di servizio è pari a circa mq. 19.800. Inoltre, la superficie scoperta di servizio, recintata, pavimentata e in massima parte camionabile, è di circa mq. 19.500. Attualmente l'immobile è concesso in locazione a terzi in virtù di un contratto, stipulato il 23 giugno 2014 dalla società in A.S. e oggi fallita, per un canone annuale di € 500.000,00 oltre Iva. Il tutto meglio e più specificamente descritto nella relazione del c.t.u. ing. Giuseppe D'Addelfio e nelle relazioni notarili alle quali si fa espresso rinvio.

Relativamente al lotto 3 il prezzo base è fissato in € 4.301.100,00, pari a quello dell'asta precedente (offerta minima efficace pari a € 3.870.990,00), con un aumento minimo di € 40.000,00 in ipotesi di gara - cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.

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 e una password che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare all'asta.

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti del soggetto rappresentato nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere firmata in chiaro e per esteso e potrà essere inviata esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo **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 o di ricezione della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo entro i termini indicati. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione di tutta la documentazione inerente i lotti in vendita. I mobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore.

- **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 pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) deve essere eseguito tramite bonifico bancario intestato a Gruppo Edicom SPA alle seguenti coordinate: Codice IBAN: IT90E0326804607052737800862 - BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Cauzione - Procedura R.G.F. n. 165/2014 Tribunale di Palermo lotto N.3";**

- Copia della contabile del versamento deve essere allegata in fase di presentazione dell'offerta telematica e inviata a mezzo PEC a **commissionario.edicom@pec.it**.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "**Fai un'offerta**", l'offerente deve inserire i dati richiesti aventi ad oggetto il bonifico eseguito negli appositi campi.

- Terminata la gara sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà 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 (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima 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 entro il termine fissato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.**

- Qualora sia presentata un'unica offerta telematica efficace 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.

- Le offerte in aumento potranno essere formulate nella misura sopra indicata e dunque € 40.000,00

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **cinque minuti** antecedenti l'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **cinque 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva** a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: **PROC. FALL. R.G. 165/2014 Palermo** o **mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla curatela del fallimento.**

- 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 120 dalla data di aggiudicazione, 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 120 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 scelto dalla curatela fallimentare.

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 Edicom Servizi srl in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sul Sole24 ore.

- 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 a scalare: fino ad €. 200.000,00 pari al 2%, da €. 200.001,00 a €. 300.000,00 pari al 1%, da €. 300.001,00 a €. 500.000,00 pari al 0,7%, oltre €. 500.001,00 pari al 0,4% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA.**

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: PROC. FALL. R.G. 165/2014 Palermo.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato **entro e non oltre il termine perentorio di 15 (quindici) giorni** direttamente a mezzo bonifico bancario **BENEFICIARIO Gruppo Edicom SPA - IBAN: IT90E0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione;

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.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, nel termine di 120 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 (ivi 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. 165/2014, 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: f.165.2014palermo@pec.it

Palermo, li 04.11.2024

Il Curatore

Avv. Alberto Marino

Firmato digitalmente da

ALBERTO MARINO

CN = ALBERTO MARINO
C = IT