

TRIBUNALE DI PALERMO

Fallimento N. 113/2013

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Cultrera

Curatore: Avv. Antonio Lo Bue

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Avv. Antonio Lo Bue, nella qualità di Curatore del **Fallimento n. 113/2013**:

- visto il supplemento al programma di liquidazione del 19.09.2023, approvato dal Giudice delegato, in surroga del comitato dei creditori, nei giorni 21.09.2023 e 04.10.2023;
- lette le relazioni del notaio e degli esperti in atti;
- visto il provvedimento autorizzativo alla vendita del G.D. del 24.01.2025;
- visti gli artt. 104 ter, 105, 107 e 108 l.f. e gli artt. 569 e segg. c.p.c. in quanto compatibili con la Legge fallimentare, con il Programma di Liquidazione e relativa integrazione sopra citata e con il citato provvedimento autorizzativo del 24.01.2025, nonché con le forme della presente vendita;

RENDE NOTO

che il giorno **12.03.2025 ore 11.00**, si svolgerà la vendita del bene immobile appresso descritto, alle condizioni che seguono.

In particolare, in tale data si procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene, alla presenza del Curatore e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Curatore provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato offerta cartacea partecipano comparando innanzi al Curatore.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, nei modi e nelle forme appresso specificati.

LUOGO DELLA VENDITA

La vendita si terrà in modalità **senza incanto** presso lo studio del Curatore sito in Palermo, Via Giovanni Bonanno n. 122, secondo le modalità appresso specificate.

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO Abitazione in villini sita in Trabia (PA), C.da Sant'Onofrio, catastata al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 938, Subalterno 3, Categoria A/7, consistenza commerciale di mq. 164,00;

Il tutto meglio descritto (anche con riguardo alla situazione amministrativa dei beni) nella perizia dell'Ing. Marco D'Addelfio del 17.05.2022 e nella relazione del notaio Dott. Francesco Drago Ciulla del 24.01.2023, entrambe in atti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, rapporti di condominio e diritti di terzi in generale; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura nei beni immobili e/o imprecisioni nell'elencazione dei beni mobili 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali o consortili 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. Gli eventuali oneri ex lege n. 47/1985 o l'acquisizione della certificazione, ai sensi del D. Lgs. 192/2005, saranno a carico dell'acquirente.

2) La vendita avverrà in un unico lotto, ponendo quale **prezzo base** la somma di € **62.000,00**, oltre IVA se dovuta, oltre spese, imposte e tasse tutte a carico dell'aggiudicatario. Non è

prevista offerta minima efficace inferiore al suindicato importo;

3) Le dichiarazioni di offerta, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presuppongono la conoscenza integrale della perizia di stima con relativi allegati e del bene posto in vendita, e dovranno essere effettuate in carta legale nelle forme appresso specificate; le offerte dovranno essere presentate mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare nelle forme appresso specificate.

I dati sensibili e riservati relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

* * *

FORME E CONTENUTI DELL'OFFERTA:

Ciascun offerente interessato a partecipare all'acquisto dovrà depositare entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11.03.2025 presso lo studio del Curatore in Via Giovanni Bonanno, 122 90143 PALERMO (PA), offerta di acquisto in bollo da € 16,00.

A norma dell'art. 571 c.p.c. è ammesso a proporre offerta di acquisto qualsiasi persona (escluso il debitore fallito) personalmente, ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere presentata in busta chiusa **senza alcuna indicazione o segno distintivo**, a pena d'esclusione, e dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza nel Comune di Palermo o elezione di domicilio nel medesimo Comune (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale) recapito telefonico, stato civile del soggetto cui sarà intestato l'immobile, con acclusa copia fotostatica del documento d'identità e del tesserino di codice fiscale (n.b. non sarà possibile aggiudicare ed intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o in nome del quale l'offerta è proposta). Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà essere allegata all'offerta l'originale o la copia

autentica della procura; nel caso in cui l'avvocato presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovrà contenere gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo avvocato. Laddove l'offerente sia un cittadino di un altro Stato, non facente parte della Comunità europea, dovrà essere allegato all'offerta il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia e eventualmente, permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità. Se l'offerente è coniugato, andrà indicato il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale dei beni. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicarne i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e il Codice Fiscale, nonché allegare il certificato del Registro delle Imprese o il certificato del Registro delle Persone Giuridiche, non anteriore a tre mesi, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza dell'offerente. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare, nonché delle eventuali agevolazioni fiscali di cui si intende godere; l'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale volontà di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

- b) dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere comunque inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;
- d) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- e) indicazione del termine ultimo di pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (**termine che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; viceversa se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni);
- f) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, nonché del presente avviso e di accettarne integralmente i relativi contenuto, condizioni e modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

- g) cauzione in misura non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "**FALLIMENTO N. 113/2013 - TRIBUNALE DI PALERMO**".

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato per la loro presentazione;
- con indicazione di un'offerta inferiore al prezzo base d'asta;
- non accompagnate da idonea cauzione ovvero senza la necessaria procura in caso di partecipazione all'asta di un avvocato in nome e per conto di altra persona;
- che prevedano per il versamento del saldo del prezzo un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- che in generale non siano conformi a quanto prescritto nel presente avviso di vendita.

L'offerta è vincolante e irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c.

Gli offerenti dovranno presentarsi il giorno previsto per le operazioni di vendita - come indicato in premessa - al fine di poter partecipare all'eventuale gara. Il giorno e l'ora della vendita sono altresì invitate a presenziare all'apertura delle buste tutte le parti della procedura fallimentare ed i creditori iscritti non insinuati al passivo.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'esito dell'apertura delle buste, il Curatore procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità senza incanto, ossia con la formulazione dei rilanci nella stessa unità di tempo, personalmente innanzi al Curatore.

In caso di unica offerta:

Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà ad una gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., partendo dall'offerta più alta; gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al termine di pagamento del prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente. Nel corso della gara, il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00 (mille/00).

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

È fatta salva, ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f., ed entro 10 giorni dalla data di celebrazione della gara, la presentazione di offerte almeno superiori al 10% del prezzo di aggiudicazione da parte di soggetti che non avevano presentato offerta o la cui offerta sia stata oggetto di esclusione prima della gara per una delle ragioni esposte nel presente avviso; in caso di presentazione di offerte ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F. l'aggiudicazione verrà sospesa ed il Curatore inviterà l'aggiudicatario ed i nuovi offerenti ad una gara – nelle medesime modalità esposte nel presente avviso – per la definitiva aggiudicazione del bene.

Nei casi in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri dinanzi indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

Ai fini dell'aggiudicazione è fatta salva, comunque, ogni eventuale contraria disposizione contenuta nel Programma di Liquidazione e nell'integrazione allo stesso, e nel provvedimento autorizzativo del G.D. del 24.01.2025, documenti tutti richiamati in premessa.

All'offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

In caso di unica offerta **valida ed efficace**, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

Una volta individuato l'aggiudicatario del lotto unico, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

- il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederà al Giudice Delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che quest'ultimo non abbia disposto la sospensione della vendita, decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F.;

- l'aggiudicatario, entro il termine stabilito in sede di aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del Curatore sito in Palermo - 90143 in Via Giovanni Bonanno, 122 il saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, a mezzo **bonifico sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela intestato a: FALLIMENTO n. 113/2013 Tribunale di Palermo, recante il codice IBAN: IT91G0577204620CC0940010079**, indicando la seguente causale: **“saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 113/2013 Tribunale di Palermo lotto unico”**.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex lege n. 47/85 e successive modifiche, nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'autorizzazione alla stipula del rogito di compravendita.

Una volta avvenuto il pagamento della differenza a saldo del prezzo, il Giudice autorizzerà il Curatore alla stipula dell'atto notarile di cessione avanti ad un notaio che sarà scelto dall'aggiudicatario con spese ed oneri tutti, nulla escluso, a carico dell'aggiudicatario stesso. L'aggiudicatario entrerà nel possesso dei beni subito dopo la stipula dell'atto di cessione.

Avvenuto l'integrale pagamento del prezzo e delle spese, imposte e tasse, successivamente al rogito di compravendita e previa istanza dell'aggiudicatario, il Giudice autorizzerà ai sensi dell'art. 108, 2^a comma l.f. la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e vincoli di qualsiasi natura eventualmente gravanti sui beni oggetto della vendita.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e degli importi per spese entro il termine stabilito l'aggiudicatario è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. ed il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione e delle eventuali altre somme già versate, a titolo di multa, unitamente agli altri

provvedimenti consequenziali alla decadenza, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

* * *

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Curatore con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo chiamando al n. **091/308872** ovvero inviando e-mail a: **studio@p41.it** indicando anche un numero di telefonia mobile.

Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare i documenti di riconoscimento di tutti i soggetti interessati alla visita) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale la Procedura farà pervenire risposta, ed un numero di utenza mobile. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Curatore sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 30 giorni prima dell'inizio della vendita, ai sensi degli artt. 107, comma 1, L.F. e 490, comma 1, c.p.c..

Le perizie di stima e la relazione richiamate nel presente bando di gara, saranno pubblicate e visionabili anche sul sito **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica.

Copia del presente avviso sarà notificato dal Curatore almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sugli immobili

AVVERTENZA FINALE

Sarà onere del soggetto aggiudicatario verificare preventivamente presso le competenti Autorità il possesso in capo a sé stesso dei requisiti per potere essere in grado di subentrare validamente in eventuali autorizzazioni amministrative oggi in capo alla società fallita, nonché di verificare in concreto l'esistenza e la stessa trasferibilità a sé di tali eventuali autorizzazioni, senza che ciò possa costituire responsabilità e/o oneri e/o attività di qualsiasi natura in capo alla

curatela fallimentare, la quale ha posto in vendita solamente beni immobili e mobili, come previsto nel presente avviso.

Palermo, li 03/02/2025

Il Curatore

Avv. Antonio Lo Bue

