

**Fallimenti n. 165/2014 e n. 218/2014**

**Giudice delegato: Dott. Giuseppe Rini**

**Curatori: Avv. Alberto Marino (n. 165/2014) e Avv. Giovan Battista Di Pasquale (n. 218/2014)**

**AVVISO DI VENDITA**

Gli avv.ti Alberto Marino e Giovan Battista Di Pasquale, rispettivamente curatore del fallimento di **MIGLIORE S.p.A. (n. 165/2014)** e curatore del fallimento di **Migliore Parcheggio e Servizi s.r.l. (n. 218/2014)**, visti i provvedimenti emessi dal G.D. dott. Giuseppe Rini in data 16/04/2024 nel fallimento n. 165/2014 e in data 23/04/2024 nel fallimento n. 218/2014,

**RENDONO NOTO CHE**

a partire dal **18/09/2024 ore 12:00 e fino al 03/10/2024 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom s.p.a del seguente **lotto unico**:

**CENTRO COMMERCIALE AGGREGATO DENOMINATO GRANDE MIGLIORE**

Complesso commerciale a destinazione commerciale composta da:

A) **Capannone denominato "GRANDE MIGLIORE"**, composto da un piano interrato e un piano terra, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq. 7.650,00, una superficie destinata a depositi/servizi di mq. 7900,00 oltre i locali tecnici e le pertinenze scoperte, nonché un ulteriore terreno pertinenziale esteso mq. 306. Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1015 sub. 5, cat. D8 e annessa area urbana estesa mq. 506 individuata al foglio 39, part. 1015 sub 2, sito in Palermo nel viale Regione Siciliana nord-ovest n. 4408 (già 4452). Si precisa che l'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in notaio dott. Maria Angela Messina del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 – 1T e trascritto il 07.5.2007 ai nn.ri 34008/21880 prevede la cessione a titolo gratuito dell'area di proprietà di Migliore s.p.a. identificata in catasto al Fg. 39 p.lla n. 1015 sub 2 necessaria a "consentire la realizzazione del nuovo allineamento stradale tra le vie Mandalà e Buzanca, ridisegnato in funzione delle osservazioni mosse dagli Enti intervenuti in sede di esame della seconda Conferenza di Servizi, per migliorare le condizioni di accesso dalla via Mandalà alla via Buzanca e quindi al nuovo parcheggio pertinenziale sotterraneo e a raso".

B) **Immobile denominato "ACCADEMIA"**, destinato ad attività commerciale, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq. 1.500, una superficie destinata a depositi di circa mq. 950, una tettoia destinata a deposito esterno di circa mq. 350, oltre alla pertinenza esterna scoperta di mq. 300, articolato in un piano terra composto da ampio locale pilastrato destinato alla vendita e a deposito, una zona soppalcata costituita da ampio ambiente pilastrato, destinato a deposito e servizi, oltre a una tettoia esterna destinata a deposito ed un'area esterna destinata a parcheggio e movimentazione merci. Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1005 sub 1, cat. D8, rendita € 44.776,81, sito in Palermo nella via Emanuele Oliveri Mandalà n. 38-40, piano terra. L'immobile è attualmente concesso in locazione alla società Giaconia s.r.l. (già F.Ili Giaconia di Giaconia Vincenzo & C. s.r.l.) con contratto avente decorrenza 01.08.2011, per la durata di anni 8 (rinnovato per altri 8 e quindi con scadenza al 31 maggio 2027)) e per un canone

annuo di € 187.500,00 oltre iva, come da appendice contrattuale del 27 ottobre 2016. Il contratto è allegato al presente avviso di vendita.

C) **Immobile denominato "ARREDO & VERDE"**, costituito da un corpo di fabbrica a un piano fuori terra, adibito a uso commerciale con strutture prefabbricate in legno, con una superficie a destinazione commerciale di oltre mq. 600, una superficie destinata ad aree di servizio di oltre mq. 150, tettoie per oltre mq. 450, oltre alla pertinenza esterna scoperta di mq. 60. Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 2, cat. D/8, rendita € 4.530,00, sito in Palermo nella via Buzzanca n. 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto a quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 3.

D) **Terreno libero adibito a parcheggio**, sito a Palermo con accesso da Viale Regione Siciliana e da via Oliviero Mandalà, identificato al C.T. al foglio 39 part. 3522, classe limoneto 3, are 01 e ca 05, reddito dominicale 3,80, reddito agrario 1,41; part. 3519, classe limoneto 3, are 12 e ca 90, reddito dominicale 46,64, reddito agrario 17,32; part. 3517 classe limoneto 2, are 01 e ca 19, reddito dominicale 5,22, reddito agrario 1,97. Si precisa che gli artt. 2 e 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in notaio dott. Maria Angela Messana del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 – 1T e trascritto il 07.5.2007 ai nn.ri 34008/21880, prevedono che detto terreno venga ceduto a titolo gratuito al Comune di Palermo per la realizzazione e trasformazione in parcheggio alberato del parcheggio a raso esistente prospettante via Oliveri Mandalà angolo viale Regione Siciliana.

E) **Immobile (allo stato incompleto, con una percentuale di avanzamento stimata nella misura dell'80%) denominato "Parcheggio"**, con una potenzialità di n. 583 stalli per posti auto, sito in Palermo, via Buzzanca n. 74/c. L'area su cui insiste la struttura del parcheggio è identificata al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 3, cat. D/8, rendita € 4.474,00, sita in Palermo nella via Buzzanca 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto a quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 2.

F) Oltre agli immobili fanno parte del lotto posto in vendita n. 2 impianti fotovoltaici, allocati presso gli immobili sopra elencati alle lettere A e B, denominati rispettivamente "Grande Migliore" (della potenza di 509,22 kw) e "Accademia" (della potenza di 94,53 kw), nonché le convenzioni sottoscritte dalla società in bonis con il Gestore Servizi Energetici S.p.A (n. O06F25496907 per l'impianto fotovoltaico "Grande Migliore" e n. O06I30833807 per l'impianto fotovoltaico "Accademia"). Le curatele operano una vendita congiunta con la società proprietaria degli impianti, ossia Spicy Green Leaseco s.r.l. La predetta società ha conferito alle curatele l'incarico di indire una procedura a evidenza pubblica per la vendita degli impianti fotovoltaici congiuntamente alle convenzioni GSE, ai titoli autorizzativi e agli immobili.

\* \* \* \* \*

Il complesso immobiliare a destinazione commerciale composto dagli immobili di cui alle superiori lettere A), B), C), D), E) è oggetto della convenzione urbanistica di cui all'atto n. 8271 di rep. del 19 aprile 2007, a firma autenticata dal notaio dott. Maria Angela Messana, registrato a Palermo il 04 maggio 2007 al n. 3991 e trascritto il successivo giorno 07 ai n.ri 34008/21880 e della "Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 19 aprile 2007 tra il Comune di Palermo – Settore Urbanistica – e la Società Migliore S.p.A." rep. n. 56549, stipulata il 16.03.2023.

In particolare, con l'Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata il 16.03.2023 i curatori del fallimento n. 165/14 della Migliore S.p.A. e del fallimento n. 218/14 della Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l. e il Comune di Palermo hanno convenuto che "... a seguito della realizzazione delle opere da parte della società Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l., relative alla concessione edilizia n. 7883 prot. 761399/P, ammontanti a circa l'80% ... del totale delle opere previste, essendosi consolidata l'avvenuta trasformazione del territorio, si dà atto che la variante urbanistica approvata dal C.C. con delibera n. 19 del 14/02/2007, e seguente convenzione Urbanistica stipulata in data 19/04/2007, si è definitivamente consolidata ed è vigente ...".

*Le parti hanno inoltre stabilito che "... Il soggetto attuatore, per effetto del presente atto integrativo viene identificato nell'aggiudicatario/acquirente definitivo dei beni posti in vendita dalle curatele mediante procedura competitiva, assumerà i medesimi obblighi, oneri inclusi, posti a carico delle società in bonis al momento della stipula della convenzione e si obbligherà senza distinzione alcuna con l'Amministrazione Comunale a realizzare il progetto... approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 19 del 14 febbraio 2007 e al rispetto della convenzione urbanistica ... stipulata in data 19/04/2007.*

*Negli artt. 4 e 5 è stato precisato che "... Il soggetto aggiudicatario/acquirente, a seguito di asta pubblica, dovrà farsi carico di tutte le obbligazioni assunte dalle società in bonis e in conseguenza del trasferimento in suo favore delle proprietà degli immobili, potrà procedere alla richiesta di nuovi permessi di costruire per il completamento secondo normativa vigente delle opere riguardanti l'intervento 1.36 e 1.36a e di quelle riguardanti l'ampliamento della superficie di vendita del Grande Migliore ... Nessun obbligo rimarrà in capo alle Curatele una volta perfezionato il trasferimento dei beni in capo all'aggiudicatario acquirente ..."*

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.

\* \* \* \* \*

**Il valore complessivo degli immobili è pari a € 23.950.000,00; quello degli impianti fotovoltaici, delle convenzioni GSE e dei titoli autorizzativi è pari a € 930.000,00.**

**Il prezzo base è fissato in € 24.880.000,00, pari a quello di stima (offerta minima efficace pari a € 21.148.000,00), con un aumento minimo di € 100.000,00 in ipotesi di gara. Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.**

**Pena l'inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà inoltre dichiarare la volontà di assumere, o di non assumere, a tempo indeterminato ex dipendenti della società Migliore S.p.A. Nell'ipotesi di dichiarazione affermativa dovrà anche indicare il numero di ex dipendenti che si obbliga ad assumere qualora risultasse aggiudicatario.**

#### **AVVISANO ALTRESI' CHE**

1 - 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.

2 - Chi è interessato a formulare l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.com**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni e 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.

3 - Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intenda 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 all'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 rilasciata da persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale, sia del delegato che del delegante. In caso di procura rilasciata da persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del rappresentante legale della società delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale (in corso di validità) della società

delegante. Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione di tutta la documentazione inerente i lotti in vendita. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario.

**4 - Le visite del compendio da parte dei potenziali interessati** dovranno essere preventivamente concordate con i curatori.

5 - L'offerta, da presentare telematicamente, è inammissibile: se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; se l'offerente non indica espressamente la volontà di assumere o di non assumere, a tempo indeterminato, ex dipendenti della società Migliore S.p.A. In caso positivo l'offerta dovrà indicare, anche, il numero di ex dipendenti che l'offerente si obbliga ad assumere con contratto a tempo indeterminato full time.

6 - In ogni caso, l'offerta è irrevocabile.

**7 - Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) deve essere eseguito tramite bonifico bancario intestato a Gruppo Edicom s.p.a 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 e n. 218/2014 Tribunale di Palermo, lotto unico".**

8 - 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**.

9 - 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.

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

11 - 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 eseguito tramite bonifico urgente).

**12 - Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inefficacia dell'offerta.**

**13 - Il mancato inserimento dell'offerta entro il termine fissato è causa di inefficacia dell'offerta.**

14 - Qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al valore del lotto la stessa sarà senz'altro accolta, fermo restando l'obbligo, a pena di inefficacia dell'offerta, di indicare la volontà o meno di assumere uno o più ex dipendenti di Migliore S.p.A. con contratto a tempo indeterminato e full time e, in caso positivo, di specificarne il numero.

15- 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 che sarà determinato tenendo conto del prezzo e, a parità di prezzo, anche del numero di ex dipendenti della società Migliore S.p.A. che l'offerente avrà dichiarato di obbligarsi ad assumere con contratto a tempo indeterminato e full time.

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

**17 - Le offerte in aumento, ferme restando tutte le condizioni di ammissibilità di cui alla lettera 5, potranno essere formulate prevedendo alternativamente: a) un rilancio in denaro non inferiore a € 100.000,00; b) un rilancio in denaro non inferiore a € 100.000,00 con l'aggiunta dell'obbligo di assumere uno o più ex dipendenti di Migliore s.p.a; c) un rilancio sul prezzo raggiunto con i rilanci in denaro precedenti, o sul prezzo base d'asta in caso di primo rilancio, avente ad oggetto esclusivamente l'impegno ad assumere uno o più ex dipendenti. Si precisa che, in caso di mancato rilancio sull'ultima offerta, sarà ritenuta vincente l'offerta che, a parità di prezzo, garantirà l'assunzione a tempo indeterminato del maggior numero di ex dipendenti della società fallita Migliore S.p.A.**

18 - In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **cinque minuti** antecedenti all'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.

19 - L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** del bene. Quindi, il bene sarà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta e/o, **a parità di prezzo**, il maggior numero di assunzioni di ex dipendenti della società fallita Migliore S.p.A.

20 - In caso di offerta singola, l'aggiudicazione del bene sarà subordinata all'approvazione degli organi della procedura.

21 - 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.

22 - La cauzione da versare è pari al 10% del prezzo offerto e sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, ivi compresi i compensi spettanti al commissionario.

23 - All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro i sette giorni lavorativi successivi al deposito in cancelleria, da parte dei curatori, della comunicazione di cui all'art. 107, co. 5, l.f.

24 - Successivamente all'aggiudicazione definitiva i curatori del fallimento di MIGLIORE S.p.A. e di Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l. comunicheranno all'aggiudicatario quanto, del prezzo complessivo di aggiudicazione del lotto unico e dell'intera cauzione versata, dovrà essere imputato al comparto immobiliare di cui alle superiori lettere A), B), C), D), E), e quanto agli impianti fotovoltaici di cui alla lettera F).

25 - L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo relativo al comparto immobiliare di cui alle superiori lettere A), B), C), D), E) (cfr. n. 24), dedotta la parte della cauzione già versata allo stesso relativa (cfr. n. 24), al momento della stipula del rogito notarile di cui alla lettera a) delle successive Condizioni di Vendita. Detto rogito dovrà avere luogo **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva** e il pagamento dovrà essere eseguito 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 di MIGLIORE S.p.A.**

26 - L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo relativo agli impianti fotovoltaici di cui alla lettera F), dedotta la parte della cauzione già versata agli stessi relativa (cfr. n. 24), nelle mani del legale rappresentante di Spicy Green Laeseco s.r.l. o di un suo delegato, al momento della stipula dell'atto di compravendita di cui alla lettera a) delle successive Condizioni di Vendita (cfr., anche, n. 25).

27 - L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere, al momento della stipula dell'atto di compravendita di cui alla lettera a) delle successive Condizioni di Vendita (cfr., anche, n. 25), e comunque 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.

28 - Nell'ipotesi in cui, per qualsivoglia ragione, il rogito notarile di cui al superiore n. 25 non potesse avere luogo entro il termine previsto di 120 giorni, l'aggiudicatario dovrà - **a pena di decadenza dall'aggiudicazione** - depositare a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla curatela del fallimento di MIGLIORE S.p.A. sia il saldo del prezzo complessivo di aggiudicazione (comprensivo, quindi, del prezzo relativo al comparto immobiliare e di quello relativo agli impianti fotovoltaici - cfr. n. 24) sia le somme necessarie per le spese di trasferimento nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione (cfr. n. 27), sia i compensi di vendita spettanti al commissionario.

29 - Nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, qualora risultasse aggiudicatario un offerente che avesse dichiarato la volontà di assumere a tempo indeterminato ex dipendenti della Migliore S.p.A., lo stesso dovrà depositare nella cancelleria della Sezione Procedure Concorsuali del Tribunale di Palermo la dichiarazione con cui si obbliga all'assunzione - **in numero uguale a quello indicato nell'offerta** - di ex dipendenti i cui nominativi saranno stati preventivamente selezionati, a discrezione dell'aggiudicatario, da una lista fornita, a richiesta dell'aggiudicatario medesimo, dal curatore del fallimento di Migliore S.p.A. previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

30 - Il versamento del prezzo relativo al comparto immobiliare di cui alle superiori lettere A), B), C), D), E) (cfr. n. 24), dedotta la parte della cauzione già versata allo stesso relativa (cfr. n. 24) - potrà avere luogo anche ratealmente entro un termine non superiore a 12 mesi a condizione che l'aggiudicatario ne abbia fatto espressa richiesta già al momento della presentazione dell'offerta. A parità di offerte, anche con riferimento al numero di ex dipendenti della fallita Migliore S.p.A. che l'offerente si impegna ad assumere, **sarà ritenuta vincente l'offerta che garantirà il versamento del prezzo entro i 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro il termine più breve rispetto a quello massimo di 12 mesi.**

31 - Ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva successivamente al deposito in Cancelleria, da parte dei curatori, della documentazione della vendita e a condizione che entro il termine di cui all'art. 108 L.F. non sia disposta dal G.D la sospensione della vendita o che la sospensione di detta vendita non sia disposta dalle curatele ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F. ove, entro il termine di 10 giorni dalla chiusura della vendita telematica, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore del 10 per cento del prezzo offerto.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

- La vendita di tutti i beni 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, e i relativi oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

- Con particolare riferimento agli impianti fotovoltaici si evidenzia che la vendita dovrà intendersi a rischio e pericolo dell'acquirente; l'acquirente dovrà dichiarare di avere perfetta conoscenza e di accettare senza riserve lo stato di fatto e di diritto in cui versano gli Impianti Fotovoltaici, rinunciando espressamente a far valere eccezioni e/o richieste a Spicy Green Leaseco s.r.l. connesse con lo stato degli impianti e con l'utilizzo di essi e al fallimento in relazione ai titoli

autorizzativi e alle convenzioni; Spicy Green Leaseco resterà esonerata da ogni responsabilità per: mancanza o irregolarità di licenze, concessioni o autorizzazioni *et similia*; vizi o difetti di costruzione, di qualità o di funzionamento, palesi od occulti, sia originari sia sopravvenuti, stato di conservazione e valore economico; servitù, pesi, gravami, ragioni, azioni o altri diritti di qualunque natura, anche non noti; mancata produzione o scarsa remuneratività, a qualsiasi causa dovute; eventuali danni e altre cause che rendessero necessarie opere di riparazione; eventuali modifiche normative che rendessero gli Impianti Fotovoltaici non più conformi alla legislazione vigente; evizione totale o parziale; eventuali difformità degli impianti, vizi o difetti inerenti la loro funzionalità e la loro efficienza. Eventuali adeguamenti alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e in generale alle disposizioni vigenti, nonché ogni onere, costo o spesa anche derivante da provvedimenti autoritativi inerenti alla messa a norma degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo. Nel caso in cui gli Impianti Fotovoltaici non risultassero conformi a prescrizioni di legge tali da incidere sulla loro commerciabilità o da renderla totalmente incommerciabile, l'acquirente sarà comunque tenuto a corrispondere l'intero prezzo offerto. Sarà ad esclusivo carico dell'acquirente ogni conseguenza di provvedimenti autoritativi che incidessero, anche inibendolo, sull'esercizio degli Impianti Fotovoltaici. Il prezzo di acquisto verrà inteso al netto delle spese e dei costi tutti, anche fiscali e tributari, che saranno a carico dell'acquirente, il quale sarà onerato altresì delle spese concernenti le formalità necessarie all'intestazione e al trasferimento dei rapporti giuridici tutti afferenti agli Impianti Fotovoltaici, attività che resterà ad esclusivo onere dell'acquirente.

- 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:

a) La proprietà dell'intero lotto, in esso compresi i due impianti fotovoltaici, sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile e previo contestuale versamento integrale nelle mani del curatore del fallimento di Migliore S.p.A. del prezzo relativo ai cinque immobili che lo compongono e dell'importo dovuto per imposte, al netto della parte di cauzione già versata relativa al comparto immobiliare e di quanto proporzionalmente dovuto per l'acquisto dei due impianti fotovoltaici alla società Spicy Green Laeseco s.r.l., che parteciperà alla stipula dell'atto e incasserà il relativo prezzo al netto della parte di cauzione già versata relativa agli impianti fotovoltaici. Il notaio sarà scelto dalle curatele fallimentari.

b) Il G.D. al fallimento emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. a seguito del perfezionamento della vendita, del pagamento integrale del prezzo e delle spese, ivi compresi i compensi di vendita, spettanti al commissionario. 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](http://www.doauction.com); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) oltre che sui portali collegati al servizio "Aste.click".

- Sarà inoltre affisso un cartello "vendesi", con indicazione della descrizione dell'immobile e dei recapiti del soggetto specializzato.

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato Gruppo Edicom s.p.a 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](http://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, sarà posto interamente a carico dell'acquirente definitivo. In particolare è previsto un compenso fisso di € 20.000.00 in favore del commissionario più una ulteriore commissione dell'1,5% sulla sola quota relativa a eventuali rilanci. Il tutto oltre Iva.

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo relativo all'immobile, dedotta la cauzione già versata, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva a mezzo di assegni circolari trasferibili intestati a: PROC. FALL. R.G. 165/2014 Palermo o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla curatela del fallimento.

La vendita sarà considerata giuridicamente perfezionata soltanto quando anche i compensi del Commissionario, come sopra precisati, saranno stati integralmente corrisposti. Il corrispettivo delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato 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 definitiva.

Ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva successivamente al deposito in Cancelleria, da parte dei curatori, della documentazione della vendita e a condizione che entro il termine di cui all'art. 108 L.F. non sia disposta dal G.D la sospensione della vendita o che la sospensione di detta vendita non sia disposta dalle curatele ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F. ove, entro il termine di 10 giorni dalla chiusura della vendita telematica, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore del 10 per cento del prezzo offerto.

L'aggiudicatario dovrà inoltre 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 sarà causa di revoca dell'aggiudicazione.

Il mancato deposito delle lettere d'impegno all'assunzione di ex dipendenti della fallita Migliore S.p.A., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario lo avesse previsto nella propria offerta, determinerà la 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.

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](mailto:info@marinostudiolegale.com) – pec: [f.165.2014palermo@pec.it](mailto:f.165.2014palermo@pec.it)**

Palermo, lì 4 giugno 2024

I Curatori

Avv. Alberto Marino

Avv. Giovan Battista Di Pasquale