

ALBERTO MARINO

CN = ALBERTO
MARINO
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Fallimento N. 36/1985

Giudice delegato: Dott. Maria Cultrera

Curatore: Avv. Alberto Marino

AVVISO DI GARA

Lo scrivente avv. Alberto Marino, Curatore del **Fallimento Omissis** n. 36/1985:

VISTO

- il provvedimento emesso in data 19/7/2023 dal G.D. Dott.ssa Maria Cultrera e visti gli artt. 107 e 108 L.F.,
- il tentativo di vendita celebrato dal 18 marzo al 2 aprile 2024;
- l'aggiudicazione provvisoria all'esito del suddetto tentativo al prezzo di € 496.046,50 in favore di [REDACTED]
- l'offerta migliorativa pervenuta il 9 aprile u.s. ai sensi dell'art 107, IV comma L.F. dal [REDACTED] ammontante a € 550.000,00 e il versamento della cauzione, ammontante al 10% dell'offerta sul conto corrente del commissionario;
- la comunicazione del curatore ai sensi dell'art 107, V comma, L.F.;
- visto il provvedimento del G.D. del 30 aprile 2024 che dispone la gara tra l'aggiudicatario provvisorio, [REDACTED] e il nuovo offerente, [REDACTED] al prezzo base coincidente con l'offerta migliorativa irrevocabile di € 550.000,00, previo deposito della cauzione integrativa da parte dell'offerente [REDACTED]

RENDE NOTO CHE

Il giorno 30 maggio **dalle ore 10:00 e fino alle ore 12:00** si procederà alla gara tramite procedura competitiva telematica sul sito **www.doauction.com** a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SPA, del seguente **lotto**:

Lotto Unico (di Via Buccheri La Ferla 6/20) composto da:

Unità immobiliare costituita dal locale di piano terra con quota parte dell'area vincolata parcheggio, sito in via Buccheri La Ferla 6/20, angolo Viale dei Picciotti, superficie commerciale mq 862, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 64, mappale 1589 sub. 1, categoria A/10, classe 2 e **n. 4 unità immobiliari costituite dagli interi locali di primo, secondo, terzo e quarto piano con quota parte dell'area di parcheggio** site in via Buccheri La Ferla 6/20, angolo Viale dei Picciotti, e precisamente: 1) unità immobiliare costituita dal locale di primo piano con quota parte dell'area vincolata a parcheggio, superficie commerciale mq 687,00, annotato al N.C.E.U di Palermo al foglio 64, mappale 1589, sub.3, categoria A/10 classe 3; 2) locale commerciale al secondo piano, con accesso v.le Dei Picciotti n.13, con proporzionale quota parte della effettiva area di parcheggio vincolata, superficie commerciale mq 632, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 64, mappale 1589, sub.4, categoria A/10, classe, 3; 3) locale commerciale al terzo piano, con accesso da v.le Dei Picciotti n.13 con proporzionale quota parte della effettiva area di parcheggio vincolata, superficie commerciale mq. 632, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 64, mappale 1589, sub.5, categoria A/10, classe 3; 4) locale commerciale al quarto piano, con accesso da v.le Dei Picciotti n.13 con proporzionale quota parte della effettiva area di parcheggio vincolata, superficie commerciale mq. 632, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio

64, mappale 1589, sub.6, categoria A/10, classe 3. Il tutto meglio e più specificamente descritto nella relazione del collegio dei c.t.u. alla quale si fa espresso rinvio.

Il prezzo base è fissato in € 550.000,00 pari all'offerta migliorativa, con un aumento minimo di € 25.000,00 in ipotesi di gara - cauzione pari al 10 % del prezzo offerto.

Si evidenzia che sono state eseguite delle opere di manutenzione straordinaria, come da come relazione di chiusura lavori del CT della procedura e che alla data della vendita i lavori eseguiti dalla curatela sono i seguenti:

- a) demolizione e messa in sicurezza delle porzioni di parapetto e di muratura pericolanti del terrazzo per le parti interne;**
- b) ripristino intradosso solaio di piano cantinato sottostante l'area condominiale + le basi dei pilastri e rifacimento area scoperta condominiale con accesso da via Santa Miloro sovrastante parte del piano cantinato;**
- c) ripristino intradosso solaio di piano cantinato sottostante il piano terra;**
- d) rifacimento terrazzo primo piano;**
- e) ripristino del solaio di divisione tra il terrazzo di primo piano e il piano terra.**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica - per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto e alla quale si rimanda integralmente - si rende noto che nelle relazioni del Collegio dei periti:

- l'edificio risulta essere stato realizzato con concessioni edilizie n° 1258 e n° 1795 rilasciate il 10/7/1978 e il 27/3/1979;
- il locale caldaia, risulta annotato al N.C.E.U. con i seguenti dati: Fg. 64 – Mappale 1589 / Sub. 2;
- impianto Idrico sottotraccia: non é stato possibile verificarne il funzionamento in quanto non risultano montate le relative rubinetterie; le 2 caldaie (una destinata alle abitazioni e l'altra destinata ai locali di piano primo, secondo, terzo e quarto)sono disattivate.
- impianto elettrico: l'impianto necessita di revisione generale, anche alla luce di quanto disposto dalla L. 46/90 e s.m.i.

AVVISA ALTRESI' CHE

- si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com.
- I partecipanti dovranno 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 ed una password che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare all'asta.
- Le offerte di acquisto del lotto in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato e abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nel presente avviso. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi e alle modalità di rilancio previste nel presente avviso. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nel presente avviso.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intenda agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Gruppo Edicom SPA - Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia, **esclusivamente** a mezzo PEC: **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. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsiasi inottemperanza procedurale. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto unico posto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Il lotto potrà essere visionato previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore e al commissario. Il commissario e la curatela forniranno agli interessati ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, in merito alle modalità di vendita e alle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni.

- In ogni caso, l'offerta è irrevocabile.
- Terminata la gara sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo **di tre (diciamo tre) minuti**.
- **Le offerte in aumento potranno essere formulate nella misura sopra indicata e dunque per il lotto Unico € 20.000,00.**
- In caso di rilanci effettuati nei **tre minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **tre 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 di uno dei partecipanti e quindi in caso di offerta singola, l'aggiudicazione del bene sarà subordinata all'approvazione da parte 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.
- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissario entro 7 giorni lavorativi, previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, **entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva o a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: PROC. FALL. R.G. 36/1985 Palermo o mediante bonifico all'Iban che sarà comunicato dal curatore.**
- 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.

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 60** dalla data di apertura delle buste, 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 60 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 individuato dall'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non dovesse provvedere questi sarà individuato dal Curatore.
 - 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
- 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: 1) da euro 50.000 a euro 150.000,00 una percentuale del 2,2% sul valore di vendita del bene; 2) da euro 150.000,00 a euro 300.000,00 una percentuale del 1,9% sul valore di vendita del bene; 3) da euro 300.000,00 a euro 500.000,00 una percentuale del 1,6% sul valore di vendita del bene; 4) da euro 500.000,00 a € 1.000.000,00 una percentuale del 1,2% sul valore di vendita del bene.**

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, **entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva** a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a: **PROC. FALL. R.G. 36/1985 Palermo** o mediante bonifico bancario.

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.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, nel **termine di 60 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. 36/1985 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: marinopec2@pec.marinostudiolegale.com

Palermo, lì 03.05.2024

Il Curatore

Avv. Alberto Marino N.Q.