TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura fallimentare n. 130/2008

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La Curatela del fallimento n.130/2008, in persona del Curatore: avv. Francesca Mancuso, con studio a Palermo, in P.zza F. Crispi n.9,

- visto il programma di liquidazione, approvato con provvedimento del 28.03.2019;
- vista la circolare resa dal Tribunale di Palermo – sezione fallimentare, in data 20.11.2019, con riguardo alle modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare acquisito all’attivo fallimentare;
- visto il successivo provvedimento autorizzativo del 20.07.2020;
- vista la relazione del C.T.U.: arch. Roberto Ciralli, datata 12.04.2016;
- viste le certificazioni ipocatastali sulle risultanze dei RR.II. redatte dal Notaio: dott. Gianpaolo Fernandez;
- visto, da ultimo, il provvedimento autorizzativo datato 3.10.2024;
- preso atto della mancata costituzione del Comitato dei creditori;
- visti gli artt.107 L.F. e 570 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **6 GIUGNO 2025, alle ore 12:00**, 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 di seguito descritti e distinti nei seguenti lotti:

Lotto A (bene n. 3 della relazione di stima): piena proprietà del terreno sito a Monreale, in C.da San Martino delle Scale, con superficie di are 35, centiare 60, censito al catasto terreni alla partita n.108739, foglio 13, part.9, pascolo arb., classe 3, R.D. euro 2,94, R.A. euro 1,47, **al prezzo base d’asta di € 11.325,00**, oltre spese, imposte e tasse, con offerta minima efficace pari ad € 8.493,75, arrotondato ad € **8.494,00**, inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall’esperto, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che il CTU ha rilevato quanto segue: *“Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel*

Comune di Monreale, in contrada San Martino. La parte a valle confina in parte con la strada provinciale n.57, dalla parte a monte vi si accede anche tramite stradelle che attraversano altre proprietà.

Si tratta di un lotto pressoché trapezoidale di forma irregolare e terreno ad andamento scosceso attualmente non coltivato, il tutto per una superficie catastale totale di are 35 ca 60 [...]. Il lotto di terreno ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VLI (densità 0,40 mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, R. D. L.3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico, L.1497/39".

Lotto B (bene n.4 della relazione di stima): piena proprietà del magazzino sito a Monreale, in via San Paolino n.6, piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio MU, part.514, sub 4, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita catastale 20,45, **al prezzo base d'asta di € 7.125,00**, oltre spese, imposte e tasse, determinato ai sensi dell'art.568 c.p.c., e con offerta minima efficace pari ad € 5.343,75, arrotondato ad € **5.344,00**, inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.571 e 572 c.p.c.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che il CTU ha rilevato quanto segue: *"Il bene oggetto di stima consiste in un magazzino a piano terra con accesso diretto dalla strada. [...] E' composto da un grande vano con unico accesso diretto dalla strada tramite saracinesca metallica larga m.1,80 circa, una larghezza interna di m. 2,80 circa e una profondità che varia da m. 3,25 a m. 5,45 circa; la superficie commerciale è di mq.11,00 circa. Le finiture sono di tipo economico e necessitano di interventi di manutenzione, gli impianti mancano; nel complesso l'intero immobile è in cattive condizioni d'uso. [...] L'immobile di cui fa parte il magazzino è stato realizzato giusto nulla osta all'esecuzione di lavori edili del 17 Maggio 1974 prot. 1620 rilasciato dal Comune di Monreale e fine lavori del 11-05-1975".*

Lotto C (bene n. 5 della relazione di stima): quota di 1/3 di fabbricato rurale semidiruto, sito a Monreale, in C.da San Martino delle Scale, con superficie di are 1, centiare 29, censito al catasto terreni alla partita 108739, foglio 13, particella 19, classe fabbricato rurale, **al prezzo base d'asta di € 4.125,00**, oltre spese, imposte e tasse, con offerta minima efficace pari ad € 3.093,75, arrotondato ad € **3.094,00**, inferiore fino

ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che il CTU ha rilevato quanto segue: *“Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, in contrada San Martino, confina con altre proprietà e vi si accede tramite stradelle attraverso altre particelle. Si tratta di un fabbricato rurale attualmente abbandonato, con relativa corte di forma rettangolare con superficie di are 1 ca 29. Il fabbricato consiste in un magazzino delle dimensioni interne m.5,30 x m. 4,50 circa e altezza alla gronda m. 3,60 circa. L'immobile, attualmente non utilizzabile, è composto da un grande vano senza tramezzature e con la copertura crollata, all'interno si intravedono gli alloggiamenti di un solaio ligneo anch'esso non presente, infissi e impianti non esistenti, pavimentazione non visibile o non esistente, intonaci notevolmente ammalorati. Può essere giustamente definito rudere [...] La corte ricade in zona “Fascia di rispetto al bosco” e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VLI (densità 0,40mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico L.1497/39”.*

L'immobile non è censito al N.C.E.U.

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

1) 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 Associazione Proc.e.de.**

2) 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.

3) Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate incarta 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 ed i 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 incopia. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di un 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 A");

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 novanta 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.

4) 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, ad eccezione del giorno prima della data di vendita, in cui sarà comunque aperto, dalle ore 17:00 alle 19:00, per consentire il deposito delle offerte.

Sulla busta verranno annotate, a cura del Curatore, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, 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 bene per cui è fatta l'offerta).

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

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., sì come da ultimo novellato dal D.L.83/2015.

5) 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.130/2008", 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.

6) Successivamente, il giorno **6 GIUGNO 2025, alle ore 12:00**, presso i locali dell'associazione professionale 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 relativamente a ciascun lotto.

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.

7) 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.;

8) In caso di gara, la misura minima delle offerte in aumento è così fissata:

- Lotto A € 500,00 (euro cinquecento/00);

- Lotto B € 500,00 (euro cinquecento/00);

- Lotto C € 300,00 (euro trecento/00).

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.

9) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, entro e non oltre il termine di novanta 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.130/2008 – Lotto..." e depositato presso lo studio del Curatore, sito a Palermo, in P.zza F. Crispi n.9.

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.

10) 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.

11) 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, e dell'importo dovuto per imposte al Notaio.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del Fallimento n.130/2008 Lotto...".

Entro i successivi dieci 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 i beni si

trovano, 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, con la espressa previsione che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non sarà 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 dei beni oggetto di cessione.

Il Curatore fallimentare precisa che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili 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 ed all'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 (email: avv.francescamancuso@outlook.it).

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 oppure a mezzo e-mail, allegando copia di un valido documento d'identità.

Copia del presente avviso di vendita, unitamente ai relativi documenti allegati, sarà inserito 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, 28.02.2025

Il Curatore fallimentare

(Avv. Francesca Mancuso)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®