

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO n.12/2021
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IL CURATORE

- acquisita la relazione di stima, nonché la relazione notarile relativa al dominio ventennale sull'immobile;
- vista l'integrazione del programma di liquidazione approvata dal Sig. Giudice Delegato con provvedimento del 23.06.2022;

AVVISA

della vendita dell'immobile di seguito indicato, in un unico lotto, il tutto meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni notarile e del CTU, alle quali si fa espresso rinvio, documenti visionabili presso lo studio del curatore previo contatto a mezzo mail: gipodiliberto@libero.it;

L'immobile viene posto in vendita **nello stato di fatto, di diritto e urbanistico** in cui si trova; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, restando a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali beni mobili, rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti all'interno dell'immobile, ovvero della restituzione di beni mobili al legittimo proprietario;

Si precisa che l'immobile è stato acquisito all'attivo fallimentare **già locato**, in virtù di un contratto di locazione ultranovennale registrato e trascritto anteriormente al fallimento; il contratto disciplinato dalla legge n.392/1978 prevede che *“avrà durata di 9 (nove) anni e un giorno a partire dal giorno 4 (quattro) novembre 2019 (duemiladiciannove) e quindi sino al 4 (quattro) novembre 2028 (duemilaventotto) e si intenderà tacitamente prorogato per ulteriori 9 (nove) anni, salvo disdetta espressa da parte della Condittrice con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata”*; **si precisa che è pendente l'azione di sfratto per morosità intimato al conduttore**;

BENE IN VENDITA

- **Lotto unico**: Piena proprietà del **magazzino** sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra, composto da un ingresso, nove sale, quattro gabinetti con antibagno ed alcuni locali tecnici; **consistenza mq 236,00**; in catasto Comune di Palermo **Foglio 61, part.1603, sub 83**, categoria C/1, classe 8, rendita € 5.889,18;

prezzo base € 317.000,00 oltre IVA (offerta minima efficace € 240.000,00 oltre IVA);

Verrà presa in considerazione, e dunque ritenuta valida ed efficace, l'offerta che conterrà i seguenti dati, informazioni, dichiarazioni d'obbligo e documenti:

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto del bene immobile sopra descritto, personalmente o a mezzo di mandatario, **munito di procura notarile, a pena di inefficacia, la quale procura deve avere per oggetto la presente vendita fallimentare;**
- 2) Le offerte di acquisto, che si intendono irrevocabili, saranno in carta libera e dovranno contenere il nome, il cognome, il codice fiscale, il luogo, la data di nascita dell'offerente, lo stato civile dello stesso, l'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con indicazione dei medesimi dati in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni) e infine l'indirizzo PEC se in possesso, se **persona fisica**; ovvero denominazione, PEC, sede legale, partita IVA e codice fiscale e indicazione del legale rappresentante, se **società o altro ente**, allegando in tal caso anche idoneo certificato del Registro delle Imprese (e non visura CCIAA) dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale; in caso di offerta presentata da soggetto **minore**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme;
- 3) L'offerente dovrà indicare un domicilio ove poter effettuare le eventuali comunicazioni attraverso il servizio postale e un indirizzo di posta elettronica certificata, laddove la persona fisica ne sia in possesso;
- 4) L'offerta dovrà contenere **a pena di inefficacia** la seguente dichiarazione:
- 5) *“Io sottoscritto..... con la presente offerta di acquisto accetto tutte le modalità di svolgimento e tutte le condizioni di vendita di cui all'avviso pubblicato dalla Curatela del Fallimento n.12/2021 Tribunale di Palermo con riferimento all'immobile sito Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra, in catasto: Comune di Palermo Foglio 61, part.1603, sub 83;*
- 6) L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- 7) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a € 240.000,00 oltre IVA (offerta minima efficace);

- 8) L'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione;
- 9) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 10) Le offerte di acquisto dovranno, **a pena di inefficacia**, essere spedite al curatore fallimentare presso il suo studio sito in Palermo, Via Generale A. Cantore n.5 (CAP 90141) a mezzo raccomandata a.r. di Poste Italiane (e non di servizi postali privati, ancorché autorizzati, **a pena di inefficacia**) **entro il giorno 27.05.2024 h.18.00** e varrà ai fini della valutazione della tempestività di presentazione la data del timbro postale di spedizione apposto sulla busta; all'esterno la busta dovrà indicare, oltre al nominativo del mittente, la seguente dicitura: "*offerta immobile Fall.12/2021*"; **all'esterno la busta dovrà indicare un indirizzo PEC per le eventuali comunicazioni del curatore**; tenuto conto che il curatore aprirà le buste soltanto in sede di vendita e alla presenza degli offerenti, in caso di omessa indicazione sull'esterno della busta della PEC, le eventuali comunicazioni da farsi anteriormente alla vendita dovranno essere spedite con raccomandata e quindi potrebbero pervenire al destinatario con ritardo;
- 11) Il plico postale dovrà essere chiuso e dovrà contenere la **cauzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto** da versarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile così intestato: "*Fallimento n.12/2021 lotto unico*"; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita dal curatore;
- 12) Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta;
- 13) Il **giorno 10 giugno 2024 alle ore 16,30** il Curatore procederà presso il proprio studio (sito in Palermo, Via Generale A. Cantore n.5) all'**apertura delle buste** e, in caso di unica offerta, all'esame e alla deliberazione sulla stessa; **la curatela si riserva di indicare un altro sito presso il quale procedere all'apertura delle buste e all'espletamento delle operazioni di vendita**; all'uopo, **a mezzo dell'indirizzo PEC di cui al punto n.10**, verrà data la comunicazione dell'indirizzo ove sarà espletata la vendita;
- 14) Gli offerenti sono **convocati fin da adesso** e senza ulteriore avviso per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte e all'eventuale gara;

- 15) Se l'offerta risulterà valida e sarà **l'unica**, laddove il prezzo offerto sarà in misura pari o superiore al prezzo **base** dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita in € 317.000,00 oltre IVA, la stessa sarà senz'altro accolta;
- 16) In caso di **pluralità** di offerte valide il Curatore Fallimentare inviterà gli offerenti a **una gara sull'offerta più alta**, che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo tale operazione;
- 17) Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per unicità dell'offerta valida (fuori dal caso di cui all'art.15) ovvero per mancanza di adesioni degli offerenti il Curatore, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte identiche, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; all'uopo si farà riferimento alla data e all'orario riportati sul timbro di spedizione del plico raccomandato; in caso di coincidenza di data e orario si farà luogo al sorteggio;
- 18) Per qualificare un'offerta come migliore tra quelle pervenute, il Curatore Fallimentare terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 19) Nel caso di adesione degli offerenti alla **gara** il Curatore Fallimentare procederà senz'altro all'aggiudicazione quando il prezzo offerto, all'esito della gara, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; laddove all'esito della gara si raggiungerà un prezzo inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (€ 317.000,00 oltre IVA) il Curatore, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha formulato la migliore offerta a seguito della gara, laddove ritenga che l'indizione di altra vendita non possa seriamente sortire effetti migliorativi; per la qualificazione dell'offerta migliore, si applicheranno i criteri di cui al punto 18;
- 20) In caso di gara, l'**offerta in aumento** non potrà essere inferiore a **€ 20.000,00**; la gara si espletterà concedendo ai partecipanti tre minuti a decorrere dall'ultima offerta per formulare i rilanci, azzerandosi il tempo ad ogni rilancio;
- 21) In caso di **aggiudicazione**, l'aggiudicatario sottoscriverà il verbale e tale sottoscrizione varrà come sottoscrizione di un contratto preliminare unilaterale, con cui il solo aggiudicatario si obbliga a concludere il contratto definitivo di

vendita con la previsione che la somma versata a titolo di cauzione vale come penale per l'adempimento ai sensi dell'art. 1382 cod. civ.

- 22) L'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine da esso stesso indicato nell'offerta, e comunque entro e non oltre il termine di **120 giorni** (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del **saldo prezzo**, dedotto quanto già versato a titolo di penale, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Curatore che ne redigerà apposito verbale;
- 23) In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine **perentorio ed essenziale** sopra stabilito, la somma già versata, poiché convenuta come penale per l'inadempimento, verrà trattenuta dalla Curatela; viene fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno; L'aggiudicatario dovrà altresì depositare presso il notaio dallo stesso prescelto (punto 25 dell'avviso), entro lo stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, nelle modalità che il notaio indicherà, le somme necessarie per le spese di trasferimento, ivi comprese quelle per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (la quale è a carico dell'aggiudicatario), nella misura che verrà indicata dallo stesso professionista, al quale indicherà pure se vorrà usufruire di eventuali benefici fiscali previsti dalla legge, il tutto salvo conguaglio; il mancato versamento nel termine prescritto di quanto sopra potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione, valutata ogni altra circostanza;
- 24) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario.
- 25) La proprietà del bene verrà traferita all'aggiudicatario, previo integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte e spese di trasferimento, mediante **rogito** che sarà stipulato innanzi al Notaio scelto dal medesimo aggiudicatario; la **bozza del rogito** redatto dal notaio scelto dovrà preventivamente essere sottoposta al vaglio del Giudice Delegato;
- 26) **Tutte le spese** inerenti e conseguenti alla vendita, anche di carattere catastale (voltura, allineamento, ecc.), compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle notarili, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, in esse compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, ecc., nonché le spese relative all'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (c.d. APE), le spese dell'eventuale acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato ovvero di ogni altro certificato,

nulla osta, ecc. di carattere edilizio, amministrativo in genere, urbanistico ovvero ambientale, saranno in ogni caso, senza eccezione alcuna, a carico **e a cura** dell'aggiudicatario, non potendo gravare sulla Curatela nessuna tipologia di spesa e nessuna ulteriore attività fermo restando che la Curatela, ove necessario, provvederà all'acquisizione di eventuali provvedimenti autorizzativi di competenza del giudice delegato, fatte salve le determinazioni di quest'ultimo;

- 27) **Ad eccezione della trascrizione della locazione ultranovennale** (art.2923 c.c.), ferma restando la pendenza del procedimento di sfratto per morosità per come sopra segnalato, il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli prevista ai sensi dell'art.108 L.F. dopo il pagamento integrale del saldo prezzo e delle spese;
- 28) L'aggiudicatario entrerà nel possesso giuridico dell'immobile dopo la stipula del rogito, ferma restando la materiale detenzione del conduttore;
- 29) L'avviso della vendita dovrà essere pubblicato per almeno 45 giorni sul **Portale delle Vendite Pubbliche** a cura di Aste Giudiziarie In Linea s.p.a., nonché sui siti web **www.astegiudiziarie.it** e **asteannunci.it**;
- 30) Copia del presente avviso, a cura del Curatore Fallimentare, sarà notificata almeno **30 giorni prima della data di apertura delle buste** ai creditori iscritti e/o ai titolari di cause di prelazione sull'immobile in vendita;
- 31) La presentazione delle offerte di acquisto costituisce accettazione delle modalità di vendita di cui al presente avviso;
- 32) L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione sul Portale Vendite Pubbliche ovvero contattando il curatore all'indirizzo mail **gipodiliberto@libero.it**;

Palermo, 14.03.2024

Il Curatore Fallimentare
Avv. Giuseppe Di Liberto