



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

FALLIMENTO N. 129/2018/R.G.F. e 33/2019/R.G.F

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON PROCEDURA COMPETITIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giulio Corsini

CURATORE: Avv. Virginia Conti

La sottoscritta Avv. Virginia Conti, nominata Curatrice dei Fallimenti riuniti n. 129/2018/R.G.F. e 33/2019/R.G.F. TRIB. Di PALERMO (PEC **procedura: avvocato@virginiaconti.it**),

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 08/04/2024 (con inizio alle ore 12:00)** al giorno **23/04/2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo una procedura competitiva di vendita in via esclusivamente telematica accessibile dal sito **www.doauction.it** dei seguenti **BENI IMMOBILI** costituiti da:

LOTTO 1: Nuda proprietà dell'intero oltre quota pari a 500/1000 (50%) del diritto di usufrutto di villa su tre elevazioni sita nel comune di Palermo (Partanna - Mondello), **Via del Melograno, n. 25**, Fg 4, p.lla 2068, sub stato di occupazione: **"nella disponibilità dell'usufruttuario"**;

- **PREZZO BASE** (con rid. 25% aut. GD del 23.10.23): **€ 265.050,00 oltre oneri**;
- **CAUZIONE: 10%**;
- **OFFERTA MINIMA: € 198.787,50**;
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 5.000,00**;

Si segnala che, il 50% dell'usufrutto, escluso dalla presente vendita, risulta in capo a soggetto non fallito, di anni 86 (ottantasei).

LOTTO 2: Nuda proprietà dell'intero oltre quota pari a 500/1000 del diritto di usufrutto di villa su tre elevazioni sita nel comune di Palermo (Partanna - Mondello), **Via Nettuno, n. 33**, Fg 4, p.lla 9000, sub 71, stato di occupazione: **"abitato dall'usufruttuario"**;

- **PREZZO BASE** (con rid. 25% aut. GD del 23.10.23): **€ 256.120,00 oltre oneri**;
- **CAUZIONE: 10%**;
- **OFFERTA MINIMA: € 192.090,00**;
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 5.000,00**;

Si segnala che il 50% dell'usufrutto, escluso dalla presente vendita, risulta in capo a soggetto non fallito, di anni 86 (ottantasei).

COMUNICA

1. che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.it** accettando espressamente le condizioni generali ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita che comportano la piena conoscenza del contenuto delle relazioni di perizia e stima sopra riportate e dei relativi allegati;



2. che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3. che se L'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
4. che se L'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà procedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del rogito notarile di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
5. che se L'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6. che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**;
7. che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
8. che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
9. che il delegato partecipante all'asta e comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10. Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11. **Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta: In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € 5.000,00 per il lotto 1 e non potrà essere inferiore a € 5.000,00 per il lotto 2. L'offerta telematica è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nella scheda di gara, ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente il termine della gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;**



12. In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **5 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

13. La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Benigno, all'uopo nominato dagli organi fallimentari in quanto depositate agli atti della Procedura, che si daranno comunque per conosciute al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

14. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto, la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

15. che terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

16. che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla PEC/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

17. che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **cinque minuti** antecedente all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **cinque minuti** fino all'esaurimento definitive delle offerte:

18. che L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

19. che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

20. che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al **10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente: **BENEFICIARIO EDICOM SERVIZI - IBAN IT90E0326804607052737800862. Il bonifico dovrà riportare nella causale: Tribunale di PALERMO FALLIMENTO N. 129/2018/R.G.F. e 33/2019/R.G.F e la data dell'asta.**

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 (**è consigliabile 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 effettuato tramite bonifico urgente**);

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite L'apposita funzione "**Fai un'offerta**", dovrà procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato;



21. che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta **previa indicazione del codice IBAN;**

22. che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura che verrà comunicato al termine della gara;

23. che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a:

- **Fino a euro 50.000, una percentuale del 2,6% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**
- **Da euro 50.000 a euro 150.000, una percentuale del 2,2% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**
- **Da euro 150.000 a euro 300.000, una percentuale del 1,9% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**
- **Da euro 300.000 a euro 500.000, una percentuale del 1,6% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**
- **Da euro 500.000 a euro 1.000.000, una percentuale del 1,2% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**
- **Oltre euro 1.000.000, una percentuale del 1% oltre IVA sul valore di vendita del bene.**

24. che il pagamento del saldo di aggiudicazione per il solo **lotto 1** dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico sul conto corrente intestato alla **procedura IBAN IT47F0303204605010000446819 (CREDEM PA. AG. 6).**

25. che il pagamento del saldo di aggiudicazione per il solo **lotto 2** dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e **comunque entro e non oltre il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico sul conto corrente intestato alla **procedura IBAN IT48J0303204605010000856041 (CREDEM PA. AG. 6).**

26. che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. **Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato entro e non oltre il termine perentorio di 15 (quindici) giorni direttamente a mezzo bonifico bancario BENEFICIARIO EDICOM SERVIZI - IBAN: IT90E0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione;**

27. che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura precederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;

28. che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4 dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10



giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in tal caso gli organi del fallimento, nell'esclusivo interesse della procedura, si riserveranno di valutare la facoltà di sospendere la vendita;

29. che i beni immobili potranno essere visionati, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati;

30. che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/ PEC agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

31. che 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;

32. che i beni immobili sono posti in vendita rispettivamente nella consistenza immobiliare indicata nella perizia redatta dallo stimatore, e pubblicata sul sito www.doauction.it:

33. che la vendita è pertanto da intendersi accettata a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura o di consistenza degli immobili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

34. che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

35. che 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;

36. che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali **www.doauction.it**:

37. che la proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre e rogarsi a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel distretto notarile di Palermo. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto unico e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, le certificazioni di legge come pure le spese per L'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa alla eventuale regolarizzazione catastale e comunque al regolare trasferimento del lotto unico. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo.

38. che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche laddove inopponibili;



39. che la vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, L'aggiudicatario avrà l'onere di consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità;

40. che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

41. che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** a norma dell'art. 490 I comma C.P.C;

42. che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 **www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaasteiudiziarie.it.**

43. che ulteriori campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario e/o dal Curatore.

Palermo li 07 febbraio 2024.

IL CURATORE

Avv. Virginia Conti