

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

FALLIMENTO n.14/2015

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IL CURATORE

- del Fallimento n.14/2015;
- acquisite le relazioni di stima, nonché la relazione notarile relativa al dominio ventennale sugli immobili;

AVVISA

ai sensi e per gli effetti di cui all'art.569 c.p.c. (come novellato dalla legge n.132/2015 di conversione del d.l. n.83/2015) della **vendita a corpo**, e non a misura, un unico lotto e nello **stato di fatto, di diritto e urbanistico** in cui si trova il bene in argomento, il tutto meglio e più specificatamente descritto nella relazione notarile e nelle relazioni del CTU, alle quali si fa espresso rinvio (atti e documenti visionabili e consultabili sui siti web di cui al punto n.27 del presente avviso, nonché presso lo studio del curatore, previo appuntamento da chiedere a mezzo mail all'indirizzo gipodiliberto@libero.it), del bene di seguito descritto, con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive; **si precisa che sono a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali beni mobili, dei rifiuti di qualsiasi genere, anche speciali, rinvenuti all'interno dei locali ovvero al loro esterno;**

Tenuto conto dell'applicabilità alla presente vendita delle norme di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 (T.U. in materia di edilizia), le nullità ivi previste non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali; l'aggiudicatario, qualora l'immobile si

trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dal rogito secondo quanto previsto nel presente avviso;

LOTTO UNICO

immobile in piena proprietà costituito da **capannone industriale** sito in Cefalù, contrada Piana Marsala, piano scantinato (con accesso diretto dal fabbricato medesimo), piano terra e primo piano, identificato al N.C.E.U. al foglio 24 particella 419 **sub 2** categoria D/1, con quota indivisa di 1/3 dell'area contrassegnata al NCEU di Cefalù al foglio 24, p.lla 419 **sub n.1** e con **quota indivisa di 1/3** della **particella 277**, bene quest'ultimo su cui grava servitù di passaggio in favore di soggetto terzo; la vendita comprende anche la piena proprietà dei seguenti **spezzoni di terreno tutti** siti in Cefalù, contrada Piana Marsala: primo spezzone, centiare 74, identificato in catasto al foglio 24 **particella 422**; secondo spezzone, centiare 50, identificato in catasto al foglio 24 **particella 424**; terzo spezzone, are 2 e centiare 54, identificato in catasto al foglio 24 **particella 420**; la vendita comprende l'area su cui insiste il fabbricato, aree prive di identificativo catastale ma risultanti dalla relazione del CTU Arch. Zora; l'immobile è attualmente concesso in **locazione** e, per patto espresso, in caso di vendita il contratto si intenderà risolto automaticamente; **prezzo base € 340.000,00** oltre IVA (offerta minima efficace € 260.000,00 oltre IVA);

Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta all'indirizzo mail **gipodiliberto@libero.it** (indicando nella mail il proprio recapito telefonico).

Le offerte dovranno contenere i seguenti dati, informazioni e documenti,

precisandosi che le norme che regolamentano la presente vendita sono quelle dettate dal **Codice di procedura civile** in tema di vendita dei beni immobili:

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dei beni sopra descritti, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.;
- 2) Le offerte di acquisto, **irrevocabili** ai sensi dell'art.571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta libera e dovranno contenere nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita dell'offerente, stato civile dello stesso, 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), **se persona fisica**; ovvero denominazione, 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, 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 dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune di Palermo e indicare un indirizzo di posta elettronica certificata (laddove la persona fisica ne sia in possesso), avvertendosi che in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Termini Imerese;

- 4) L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia la seguente dichiarazione: *“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.14/2015 Tribunale di Termini Imerese con riferimento all'immobile di cui al lotto unico”*;
- 5) L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta;
- 6) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla c.d. offerta minima efficace (€ 260.000,00 oltre IVA);
- 7) L'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni;
- 8) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 9) Le offerte di acquisto dovranno, **a pena di inefficacia**, essere spedite per posta al curatore fallimentare presso il suo studio sito in Palermo, Via Generale A. Cantore n.5 - 90141 - a mezzo raccomandata (con ricevuta di ritorno) di Poste Italiane (e non a mezzo servizi postali privati, ancorché autorizzati), entro le **ore 18,00 del giorno 24.05.2024** e varrà ai fini della tempestività della presentazione la data del timbro postale di spedizione apposto sulla busta;
- 10) L'offerta dovrà indicare in maniera specifica il lotto cui essa si riferisce e dovrà essere accompagnata dal versamento della **cauzione** per un importo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura nella

seguinte maniera: “*Fallimento n.14/2015, lotto unico*”; sia l’offerta che l’assegno dovranno essere inseriti a cura dell’offerente all’interno della busta; quest’ultima dovrà riportare **sull’esterno**, oltre all’indicazione del mittente, **i seguenti dati: “*Fallimento n.14/2015, offerta capannone*” nonché la PEC** da utilizzare per eventuali comunicazione del curatore;

11) Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella esatta misura e/o nelle forme stabilite, determineranno **l’inefficacia** dell’offerta;

12) Il **giorno 07.06.2024 alle ore 16,30** il Curatore procederà presso il suo 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; Gli offerenti sono **convocati** fin da adesso e senza ulteriore avviso per il giorno e il luogo fissati per l’apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte e all’eventuale gara; si rende necessaria la presenza personale dell’offerente il quale, in caso di impossibilità a comparire, potrà delegare un terzo a mezzo di **procura speciale notarile** nella quale siano specificati i poteri rappresentativi per partecipare alle operazioni di vendita di cui al presente avviso, essendo irricevibile e inefficace un’eventuale procura generale, ancorché rilasciata innanzi a notaio o altro pubblico ufficiale; per nessuna ragione le operazioni di vendita potranno essere rinviate o sospese, fatti salvi i provvedimenti sul punto eventualmente adottati dal Giudice Delegato al fallimento;

- 13) Se l'offerta dovesse essere **una soltanto** ed essa risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (vale a dire € 340.000,00), la stessa sarà senz'altro accolta;
- 14) In caso invece di **pluralità** di offerte valide per il lotto unico in argomento, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti a una **gara** sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo;
- 15) Nel caso in cui la gara non possa avere luogo 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 dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- 16) Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 17) Nel caso di adesione degli offerenti alla **gara**, il Curatore procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione, quando il prezzo offerto **all'esito della gara** sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita;
- 18) In caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 50.000,00;
- 19) 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.; sottoscrivendo il verbale di aggiudicazione, l'aggiudicatario accetta inoltre di accollarsi l'onere e le spese di asportazione e di smaltimento di eventuali beni mobili, dei rifiuti di qualsiasi genere, rinvenuti all'interno dei locali ovvero al loro esterno, rinunciando a qualsivoglia pretesa nei confronti della curatela;

20) 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;

21) 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, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno; L'aggiudicatario dovrà altresì depositare presso il notaio dallo stesso prescelto (punto 23 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 delle formalità pregiudizievoli, nella misura che verrà indicata dallo stesso professionista, al quale indicherà pure se

trattasi di prima casa, o meno, e 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;

22) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario;

23) La proprietà del bene verrà trasferita 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;

24) Tutte le spese inerenti, connesse e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle notarili, quelle catastali (ad esempio relative all'allineamento catastale, ecc.), quelle per la trascrizione del rogito, per l'eventuale ripristino della continuità delle trascrizioni, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento), le eventuali spese dell'attestato di prestazione energetica (APE), saranno a carico e a cura dell'aggiudicatario, non potendo gravare sulla Curatela nessuna tipologia di spesa, **ancorché non espressamente contemplata nel presente avviso;**

- 25) Il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art.108 L.F. dopo il pagamento integrale del saldo prezzo e delle spese; **la cancellazione sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario;**
- 26) L'aggiudicatario entrerà nel **possesso e nella materiale detenzione dell'immobile soltanto dopo la stipula del rogito;**
- 27) 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 sul sito web **www.astegiudiziarie.it** e sul sito web **asteannunci.it;**
- 28) 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 sugli immobili in vendita;

Palermo, 14.03.2024

(Avv. Giuseppe Di Liberto n.q.)