

TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE FALLIMENTARE****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

L'Avv. Daniela Pischedda, Curatore del Fallimento n. 143-1/2015

- visto il provvedimento del G.D. Dott.ssa Alessia Giampietro dell'8.11.2024 che ha autorizzato l'esecuzione del Programma di liquidazione del 6.11.2024 con il quale si è chiesto di disporre la vendita senza incanto avanti il Curatore Fallimentare;
- vista la certificazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta;
- viste le relazioni del C.T. Ing. Simona Bertorotta del 3.3.2025 (riferibili agli immobili indicati infra ai lotti nn. 1 e 2) e del 23.02.2026 (riferibili agli immobili indicati infra ai lotti nn. 3 e 4), che hanno descritto gli immobili acquisiti alla procedura fornendo indicazioni sull'assetto urbanistico e sul valore di stima, alle quali si rinvia;

ORDINA

la vendita ai pubblici incanti, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1: *Unità immobiliare sita in Palermo in Discesa delle Capre n. 22, P.T. In Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Foglio 131, p.lla 479, sub. 3, cat. C/2, composto da un unico ambiente, accessibile direttamente dalla Discesa delle Capre ai civici 20 (portoncino "pedonale") e 22 (saracinesca "carrabile");*

LOTTO 2: *Unità immobiliare sita in Palermo in Discesa delle Capre n. 24, P.T. In Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Foglio 131, p.lla 479,*

sub. 5, cat. A/5, composto da un unico ambiente e vano sottoscala, accessibile direttamente dalla Discesa delle Capre al civico 24.;

LOTTO 3: Immobile sito in via Ferdinando di Giorgi n. 3, piani sesto e settimo (penultimo ed ultimo), censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 49, p.lla 1696, sub. 20 (cat. A/2 – abitazione civile), composto da ingresso, soggiorno doppio, due camere, due servizi igienici (doccia e vasca), cucina con veranda, ripostiglio oltre disimpegni e due balconi (uno singolo e uno triplo) e ambiente contenente la scala di collegamento al vano destinato a studiolo del piano superiore, in parte coperte, al piano settimo;

LOTTO 4: Immobile sito in via Ferdinando di Giorgi n. 3, piani sesto e settimo (penultimo ed ultimo), censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 49, p.lla 1696, sub. 21 (cat. A/2 – abitazione civile), composto da ingresso -soggiorno con scala interna di collegamento al piano superiore, stanza da pranzo, cucina con veranda, servizio igienico e terrazzo in parte libero, in parte coperto e in parte con ambiente chiuso interamente rivestito in legno, oltre disimpegni, al piano sesto, e da un soggiorno, tre servizi igienici (uno con vasca e due con doccia) due camere, di cui una con annessa cabina armadi, oltre disimpegni e due ampie terrazze, in parte coperte, al piano settimo.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

1) il prezzo base è stabilito rispettivamente in:

LOTTO 1: in € 25.900,00 (euro venticinquemilanovecento/00) oltre imposte, tasse ed IVA se dovuta, nelle percentuali di legge;

LOTTO 2: in € **11.600,00** (euro undicimilaseicento/00) oltre imposte, tasse ed IVA se dovuta, nelle percentuali di legge;

LOTTO 3: in € **156.500,00** (euro centocinquataseimilacinquecento/00) oltre imposte, tasse ed IVA se dovuta, nelle percentuali di legge;

LOTTO 4: in € **319.500,00** (euro trecentodicianovemilacinquecento/00) oltre imposte, tasse ed IVA se dovuta, nelle percentuali di legge;

2) **L'apertura delle buste verrà effettuata avanti il Curatore Fallimentare in data 05.05.2026 alle ore 10.00 c/o il suo studio sito in Palermo, Via L. da Vinci, 276.** In caso di unica offerta, se l'offerta risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte valide, il Curatore Fallimentare 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. Nel caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il Curatore Fallimentare procederà alla vendita e quindi ad aggiudicare il bene immobile in virtù della migliore offerta tra quelle depositate o, in caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, il Curatore Fallimentare procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione al miglior prezzo offerto all'esito della gara;

3) Tutte le parti e 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 all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

4) In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere rispettivamente inferiore a:

LOTTO 1: € 1.000,00 (mille/00);

LOTTO 2: € 1.000,00 (mille/00);

LOTTO 3: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00);

LOTTO 4: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00);

5) L'offerente dovrà versare, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 143 sub 1-2015 - Tribunale di Palermo", una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione da depositare presso lo studio del Curatore Fallimentare entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data fissata per le operazioni di vendita. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo che l'offerente abbia ommesso di partecipare al medesimo incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero, e la restante parte verrà trattenuta e acquisita alla procedura ai sensi dell'art. 580 c.p.c..

L'offerta dovrà indicare il lotto a cui s'intende partecipare;

6) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene, personalmente o a mezzo di procuratore speciale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

7) Le dichiarazioni di offerta dovranno specificare le generalità dell'offerente con indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato, se persona fisica, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del

legale rappresentante, se società o altro ente (allegando in tal caso anche certificato camerale); L'offerta dovrà altresì contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto;

8) L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere un domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

9) **L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, da consegnare al Curatore dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario o mediante bonifico.** Della consegna di tali somme se ne darà atto nel rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, entro lo stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, le somme necessarie per le spese di trasferimento.

Il mancato versamento nel termine prescritto del saldo prezzo comporterà ai sensi dell'art. 587 c.p.c. la **perdita della cauzione**, la **dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione** da parte del giudice e la **ripetizione della vendita all'asta**. In caso di aggiudicazione a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe dover coprire la differenza tra il prezzo originale e quello nuovo, come sanzione per il danno causato ai creditori.

10) L'aggiudicatario s'impegnerà pertanto a stipulare il contratto di compravendita nel termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione.

In tal senso l'aggiudicatario s'impegnerà a comunicare al Curatore a mezzo pec mail, nel termine perentorio di giorni 7, il nome e l'indirizzo del Notaio scelto per la stipula dell'atto pubblico di compravendita; in assenza di tale indicazione, il Professionista sarà obbligatoriamente individuato dal Curatore;

11) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario previo o contestuale versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, mediante rogito notarile dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario.

La bozza dell'atto notarile sarà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice Delegato. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario comunicasse il nominativo del Notaio scelto per la stipula, l'aggiudicatario s'impegnerà ad inviare al Curatore a mezzo pec mail, la bozza dell'atto pubblico di compravendita entro e non oltre 20 giorni prima della data prevista per la stipula al fine di consentirne l'analisi al Curatore ed al Giudice Delegato.

12) Il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. dopo il pagamento integrale del prezzo e delle spese.

Anche in caso di mancata stipula del definitivo di compravendita - per cause imputabili all'aggiudicatario - l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ed il Curatore Fallimentare potrà trattenere a titolo di multa la somma corrisposta a titolo di cauzione;

13) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita anche non specificatamente indicata, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, **comprese quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario;**

14) L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita;

15) Con riferimento alla **conformità dei beni alla normativa urbanistica si rimanda integralmente alle CT dell'Ing. Bertorotta, consultabili nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,** precisando

altresì che gli immobili vengono posti **in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano** e meglio e più specificatamente descritti nelle relazioni del tecnico, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 perizia, **non potranno dar 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 delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'avviso di vendita,

della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

16) L'avviso della vendita dovrà essere pubblicato per esteso, unitamente alla relazione di stima, per una sola volta, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.asteavvisi.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

17) Il termine che dovrà intercorrere tra le forme predette di pubblicità e il giorno della vendita non potrà essere inferiore a giorni quarantacinque;

18) Copia della presente ordinanza, a cura del Curatore, sarà notificata almeno dieci giorni prima dell'asta ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sull'immobile

19) Si segnala che gli accessi presso gli immobili oggetto del presente avviso, da concordare in ogni caso con l'ufficio del Curatore, saranno consentiti sino alle ore 12.00 del giorno 27.04.2026

Palermo, 27 febbraio 2026

Il Curatore Fallimentare

Avv. Daniela Pischedda

