

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Giovanni Troja, nella qualità di Curatore del Fallimento n. 16/2010,
Tribunale di Palermo

- visto il provvedimento del Giudice Delegato al fallimento del 13/01/2023 di
approvazione del II supplemento al Programma di liquidazione ed il
provvedimento del Giudice Delegato al fallimento del 04/06/2025 di
approvazione del III supplemento al Programma di liquidazione;

- visto l'art. 107 L. F.;

- viste le circolari n. 1 del 9/2/2018, n. 2 del 6/4/2018 e del 20/11/2019 emesse dal
Presidente e dai Giudici Delegati della Sezione Fallimentare del Tribunale di
Palermo

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili, nello stato di fatto,
di diritto ed urbanistico in cui si trovano facenti parte dell'attivo del fallimento
della società dichiarata fallita, nonché dell'attivo del fallimento personale dei soci
illimitatamente responsabili dichiarati falliti:

**LOTTO 2) Quota pari a 1/6 indiviso del magazzino sito in Misilmeri, C.da Feotto
Cannita, piano terra**, costituito da un unico vano e da un servizio igienico, avente
una superficie commerciale di circa 16 mq, censito al N.C.E.,U. del Comune di
Misilmeri al foglio 6, part. 1919, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 13 mq,
rendita € 16,78.

**LOTTO 7) Quota pari ad 1/2 indiviso dell'appartamento sito in Villabate, via
Faraona n. 6/A, piano terzo**, uso abitativo, composto da ingresso/soggiorno con
balcone, stanza da pranzo con balcone chiuso a veranda (dove è stata realizzata la
cucina), n. 3 camere e servizio igienico, avente una superficie commerciale di mq
107,15, censito in catasto al foglio 3, part. 5253, sub 46, cat. A/2, classe 3,

consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, part. 5253, sub 46, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48; nell'edificio in cui insiste, vi è un'area di pertinenza di piano terra, comune a tutti i comproprietari, destinata a parcheggio.

LOTTO 9) (54) Quota pari ad 1/3 indiviso di un villino di piano terra sito in Misilmeri, al confine delle C.de De Simone, Cannita e Portella di Mare, composto da ingresso/cucina, soggiorno pari a due stanze, disimpegno, servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e doccia, n. 3 stanze e ripostiglio, avente una superficie commerciale di 142 mq, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 2, part. 1819, cat. A/7, classe 3, rendita € 619,75, vani 7,5, con terreno pertinenziale di mq 507.

Il tutto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico, in cui i suddetti beni si trovano, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima depositata dall'esperto, arch. Fabrizio Bruno, in data 9/11/2010, nella relazione integrativa del 10/11/2015, nella relazione integrativa dell'11/7/2016, e nella relazione integrativa del 12/1/2018 depositate dallo stesso esperto, e relativi allegati, alle quali si fa espresso riferimento, e con tutti i relativi diritti e obblighi, accessori, pertinenze, dipendenze, vincoli e servitù attive e passive legalmente esistenti, richiamandosi altresì quanto risultante dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013, dalla relazione integrativa del 25/3/2015 e dalla relazione integrativa del 18/4/2016.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) Il prezzo base d'asta per ciascun lotto (pari al prezzo base della precedente vendita ridotto di $\frac{1}{4}$) è di:
 - euro 591,00 per il lotto n. 2;
 - euro 21.620,00 per il lotto n. 7;
 - euro 15.070,00 per il lotto n. 9;

2) Ai sensi e per gli effetti degli art. 571 e 572 c.p.c. l'offerta minima efficace (inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato) è pari ad:

euro 443,00 per il lotto n. 2;

euro 16.215,00 per il lotto n. 7;

euro 11.300,00 per il lotto n. 9;

3) Ognuno tranne il fallito è ammesso ad 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.

4) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (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 minorenni, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria della Sezione Fallimentare.

6) L'offerta dovrà altresì contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto per cui si partecipa;

b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia della offerta;

c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento dal residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

d) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

7) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia presso lo studio del Curatore, avv. Giovanni Troja, in Palermo, Via Notarbartolo n. 5, in busta chiusa, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita** sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, il numero del fallimento e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

8) L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo OFFERTO da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 16/2010 - Tribunale di Palermo", da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta;

Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita determineranno l'inefficacia dell'offerta.

9) Il giorno **25 novembre 2025 alle ore 17.00** presso lo studio del Curatore, avv. Giovanni Troja, in Palermo, Via Notarbartolo n. 5, il Curatore procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame e alla deliberazione sulla stessa.

10) Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara;

11) In caso di pluralità di offerte valide, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

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

euro 150,00 per il lotto n. 2;

euro 1.500,00 per il lotto n. 7;

euro 1.000,00 per il lotto n. 9;

12) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione in favore del migliore offerente; 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 di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara, mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso il Curatore.

13) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione al versamento del saldo prezzo dedotta la cauzione.

Il versamento, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibili intestati a "FALLIMENTO N. 16/2010 Tribunale di Palermo", dovrà essere depositato presso lo studio del Curatore, in Palermo, via Notarbartolo n. 5 o a mezzo bonifico bancario al seguente IBAN IT49 H010 0504 7730 0000 0007 225.

14) In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario sarà ritenuto decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione a titolo di multa che sarà per l'effetto ritenuta dalla Curatela, salvo il risarcimento del danno;

15) Il trasferimento della proprietà sarà perfezionato per rogito notarile dinanzi ad un Notaio scelto dall'aggiudicatario con studio nella Provincia di Palermo. La bozza dell'atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto della specificità delle vendite fallimentari, dovrà preventivamente essere sottoposta al vaglio del GD.

Tutte le spese del rogito (onorario del Notaio, spese di trascrizione e voltura, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed altre occorrenti), saranno a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di vendita l'acquirente potrà chiedere al Giudice Delegato l'emissione l'ordine di cancellazione di cui all'articolo 108 L.F.

- 16) L'atto notarile dovrà essere stipulato in data da preventivamente concordare con il Curatore entro il termine di 60 giorni dalla data di versamento del saldo prezzo e delle spese, salvo motivata proroga.

Nell'ipotesi di mancata stipula dell'atto notarile entro il suddetto termine (o di quello eventualmente prorogato) per fatto e colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà ritenuto decaduto dall'aggiudicazione e perderà un importo pari alla cauzione, somma che sarà quindi trattenuta a titolo di multa dalla Curatela.

- 17) L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto della stipula del rogito notarile.

- 18) Tutte le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, nonché tutte le spese, compresa ogni imposta e tassa ed i costi del Notaio, incluse quelle di trascrizione e volturazione, necessarie per il trasferimento stesso sono a carico dell'aggiudicatario.

- 19) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, 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 – 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'ordinanza di vendita, della relazione di stima depositata dall'esperto, arch. Fabrizio Bruno, in data 9/11/2010, della relazione integrativa del 10/11/2015, della relazione integrativa dell'11/7/2016, e della relazione integrativa del 12/1/2018 depositate dallo stesso esperto e dei relativi allegati, nonché di quanto risultante dalla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Guenda La Rosa in data 24/10/2013, dalla relazione integrativa del 25/3/2015 e dalla relazione integrativa del 18/4/2016

20) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto e dalle integrazioni, alle quali comunque si rimanda integralmente:

- con riferimento al **lotto 2**, secondo quanto indicato nella C.T.U., il socio fallito ha dichiarato che detto bene è stato costruito anteriormente al 1967; come accertato dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, per il bene in questione non risulta disponibile la relativa planimetria catastale e la particella 1919 non risulta riportata nella mappa catastale.

- con riferimento al **lotto 7**, come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, per detto bene non risulta disponibile la relativa planimetria catastale.

L'edificio dove detto appartamento insiste è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 46 del 08/09/1994 e successiva variante in corso d'opera n. 04 del 09/02/1998, entrambe rilasciate dal Comune di Villabate. Per lo stesso

immobile è stato rilasciato in data 07/02/2002, dal Comune di Villabate, il certificato di abitabilità prot. n. 4270/2001.

Come sopra riferito, nel balcone della sala da pranzo è stata realizzata una veranda con struttura in pannelli prefabbricati e infissi scorrevoli con vetri, dove è stata ricavata la cucina, così variando l'originaria destinazione d'uso del balcone. Dette opere sono state eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali.

Per la regolarizzazione di detti abusi l'eventuale aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, applicando i seguenti importi (tip. 1, tab. C e tab. D, legge n.326 del 24/11/2003), indicati nella C.T.U.: oblazione € 480,00, oneri concessori € 216,00, spese tecniche € 2.000,00 circa, per un totale complessivo pari ad € 2.696,00.

- con riferimento al **lotto 9**, Da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Misilmeri dal nominato CTU Arch. Bruno, l'immobile risulta essere stato edificato in assenza o difformità della licenza/concessione edilizia e in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici entro il 15/03/1985; per lo stesso, risulta però presentata la domanda di condono edilizio ex L. 724/1994 prot. n. 1900 del 29/03/1995 (ancora non definitiva) per la regolarizzazione di un "appartamento composto da piano terra e adibito ad abitazione primaria".

Per la definizione della predetta domanda di condono edilizio e l'acquisizione del titolo concessorio in sanatoria, l'eventuale aggiudicatario potrà quindi avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 della L.R. n. 4/2003, e successive modifiche ed integrazioni, provvedendo a redigere apposita perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, previo pagamento degli importi per saldo oblazione e oneri concessori, oltre oneri per spese tecniche e bolli, così stimati dal C.T.U.:

oblazione € 837,80, oneri concessori € 2.063,66, spese tecniche e bolli € 4.000,00, costi per dichiarazione di abitabilità/agibilità € 1.900,00, per un costo complessivo stimato in € 8.800,00.

- con riferimento al **lotto 9**, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che “le particelle [...], 1819, del foglio di mappa n. 2 di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogena di tipo “E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE”, con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9) [...]; Si precisa, inoltre, che sulla particella 1819 del foglio di mappa n. 2, insiste un fabbricato per il quale è stata presentata domanda di condono edilizio in sanatoria in data 29/03/1995, prot. n. 1900, ai sensi della Legge 724/94”.

Sempre secondo quanto risulta dalla relazione redatta dall’esperto e dalle successive relazioni integrative, con riferimento **al lotto 9** si rileva che “l’intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II[^] ctg”.

21) L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01 e 40 L. 47/85. Si precisa, altresì, che è a carico dell’acquirente l’onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di qualificazione energetica.

22) Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto di vendita ci si potrà rivolgere al Curatore (tel. 091 6254131) avv. Giovanni Troja nei giorni di lunedì e mercoledì (dalle ore 17:00 alle 19:00). Eventuali richieste di visita di quanto oggetto di vendita dovranno essere avanzate entro e non oltre 15 giorni prima dalla data fissata per la vendita esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

23) Il presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato per esteso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-клик offerti dal Gruppo Edicom (Edidervice S.r.l.); sui succitati

siti internet saranno disponibili per la consultazione la copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato.

24) Ove possibile sarà affisso un cartello "vendesi" sui luoghi interessati dalla vendita.

25) Il termine che dovrà intercorrere fra le forme predette di pubblicità e il giorno dell'incanto non potrà essere inferiore a giorni quarantacinque;

26) Copia del presente avviso, a cura del Curatore, sarà notificata almeno venti giorni prima dell'asta ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione

Palermo 30/09/2025

H Curatore
avv. Giovanni Troja
