

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Ufficio Fallimentare**  
nella procedura fallimentare  
N. R.G. 3/2021  
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSIA GIAPIETRO

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA  
in modalità sincrona mista**

Il Curatore, avv. Gabriele Rizzuto, con studio in Palermo, P.ta Bagnasco n.7 tel. 091 320360, indirizzo e-mail gabrielerizzuto@libero.it,

- Visto il I supplemento al programma di liquidazione **del 28.12.2021 e il conseguente provvedimento autorizzativo del Giudice delegato del 29.12.2021**, visto il certificato ipotecario agli atti
- visto l'art. 117, comma 1, l.f.

**AVVISA**  
della vendita competitiva ex art. 107, comma 1, l.f., in modalità sincrona mista, del seguente LOTTO N. 3, facente parte dell'edificio ubicato **in via del Bersagliere, 17 a Palermo**

**Descrizione:**

I beni, oggetto della presente relazione ed acquisiti al fallimento, sono elencati nella seguente tabella che riporta gli identificativi catastali di ogni singola particella:

| LOTTO    | u.i.                                 | piano  | fg. | p.lla | sub | n. ind.<br>a terra | cons.        | PREZZO BASE<br>(singola unità) | Offerta<br>minima lotto |
|----------|--------------------------------------|--------|-----|-------|-----|--------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>3</b> | locale commerciale e area pertinenza | T – S1 | 31  | 2229  | 130 |                    | Sc 354,08 mp | € 288.750,00                   | € 261.562.50            |
|          | area esterna destinata a parcheggio  | T      | 31  | 2229  | 131 |                    | Sc 153 mq.   | € 60.000,00                    |                         |

Gli immobili fanno parte di un fabbricato composto da un piano cantinato, un piano terra e undici piani sovrastanti il piano terra.

L'edificio ricade in una zona semicentrale del comune di Palermo la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente dei fabbricati è del tipo edifici per civile abitazione.

Il contesto urbano è caratterizzato da manufatti realizzati intorno gli anni 60 - 70. L'edificio in esame invece è stato realizzato recentemente (2015 -2018).

La zona, è servita da tutte le attività commerciali per la vendita di beni di prima necessità (panificio, fruttivendolo, ecc.), ed è facilmente raggiungibile tramite i mezzi di trasporto pubblico.

## **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato composto da un piano cantinato, un piano terra e undici piani sovrastanti il piano terra.

L'edificio ricade in una zona semicentrale del comune di Palermo la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente dei fabbricati è del tipo edifici per civile abitazione.

Il contesto urbano è caratterizzato da manufatti realizzati intorno gli anni 60 - 70. L'edificio in esame invece è stato realizzato recentemente (2015 -2018). La zona, è servita da tutte le attività commerciali per la vendita di beni di prima necessità (panificio, fruttivendolo, ecc.), ed è facilmente raggiungibile tramite i mezzi di trasporto pubblico.

Si tratta di un edificio residenziale con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. E' composto da un piano cantinato, un piano terra, undici piani in elevazione e la copertura. L'ingresso avviene dalla via del Bersagliere tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

Al piano terra, sull'area esterna di pertinenza, sono stati realizzati 30 posti auto scoperti, aventi dimensioni di m. 2,50 x 4,50 circa, e collocata la riserva idrica antincendio. La pavimentazione esterna è costituita da un rivestimento cementizio su cui sono stati tracciati gli ingombri dei posti auto.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali e di solare termico con accumulo (boiler) per il supporto alla produzione dell'acqua calda sanitaria di tutti gli appartamenti.

## **REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

**Titoli urbanistici rilasciati o richiesti**

**TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FANNO PARTE DI UN EDIFICIO AFFETTO DA ABUSI EDILIZI NON SANABILI, PER LA CUI PRECISA DESCRIZIONE SI RIMANDA ALLE RELAZIONI DI STIMA** Tecnico nominato dalla Curatela, Ing. Antonino Vutano del 11 giugno 2024 (per gli appartamenti, il locale commerciale e l'area destinata a parcheggio) e del 18 novembre 2021 (per i posti auto e le cantine), entrambe

pubblicate unitamente al presente avviso e alle Condizioni generali di vendita sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

**Data della vendita: 5 giugno 2025, ore 10:00**

**LOTTO 3 (locale commerciale con relativa area esterna e area destinata a parcheggio)**

Prezzo base: € 348.750,00; Offerta minima efficace € 261.562.50; rilancio minimo € 8.000,00

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà presso la sala aste di Astegiudiziarie In linea S.p.a., sita in Palermo, via Noto n. 34.

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Antonino Vutano, del 11 giugno 2024, reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ove saranno pubblicate anche le foto e gli allegati agli elaborati tecnici. Si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **Visita degli immobili**

Il Curatore avv. Gabriele Rizzuto è il Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati e le visite possono essere richieste mediante prenotazione sul portale delle vendite pubbliche (anche tramite il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)).

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le **offerte cartacee** dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, sito in Palermo, Piazzetta F. Bagnasco n. 7, mentre quelle **telematiche** mediante invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia, ed in entrambi i casi entro le ore 18:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta e **secondo le modalità di presentazione indicate nelle Condizioni generali di vendita**, pubblicate unitamente al presente avviso, e alle quali per maggiore chiarezza e brevità di esposizione si fa rinvio.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato al **"Fall. n. 3 2021 Trib. Pa..."** (indicare il numero del lotto cui si riferisce l'offerta)"

per le offerte analogiche e mediante bonifico bancario per quelle telematiche. Anche su tale punto, si rimanda a quanto previsto nelle Condizioni generali di vendita (cfr. pagg. 4 e 5), alle quali si rinvia anche per quanto non espressamente indicato in questo Avviso.

### Informazioni aggiuntive

Il trasferimento dei beni avrà luogo mediante rogito notarile (con Notaio scelto dall'aggiudicatario e con relativo compenso a suo carico) e al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunti gli oneri fiscali, se dovuti.

Si rende noto che il Condominio di via Del Bersagliere n. 17, ha promosso un giudizio innanzi il Tribunale di Palermo (R.G. n. 16640/2020 – sez. III civile) nei confronti, tra gli altri, della società fallita, formulando le richieste che si seguito si trascrivono:

- *“1) Ritenere e dichiarare la - omissis -, quale società costruttrice del fabbricato oggetto del presente giudizio, responsabile dei vizi e delle difformità, già accertate dal c.t.u Dott. omissis in relazione alle opere meglio descritte in narrativa (e quali risultano analiticamente specificate sia nella consulenza tecnica di ufficio < ATP > disposta in via preventiva con nomina del 20/08/2019, con relazione del 20/02/2020), per aver la stessa società omissis di eseguire e/o per aver eseguito in difformità e/o non a regola d'arte, le opere, rispetto a quanto riportato nel capitolato d'opera (relativo alla costruzione dell'edificio in via del bersagliere n.17 e già allegato ai contratti preliminari di vendita), a quanto autorizzato nel progetto, nel capitolato speciale d'opere, nella concessione edilizia n.248/2014 ed in variante in corso d'opera del 18/05/2015 protocollo n.396535.*
- *2) Dichiarare e pronunciare, la responsabilità solidale nei confronti del Condominio attore, dell'Ing. (omissis) perché, nella sua qualità di – omissis- ingegnere progettista, come risulta dalle pagg. 12 e 13 dell'allegato Accertamento Tecnico Preventivo ha redatto e presentato, anche a sua firma, documentazione e istanze errate, incomplete ed inidonee ad ottenere tutte le necessarie certificazioni delle quali gli immobili realizzati, ad oggi, risultano sprovviste. Più precisamente ha presentato presso gli Uffici competenti:*
  - *< Segnalazione Certificata di Agibilità (prot.1744182 del 2.11.2017), carente di tutti gli allegati obbligatori, previsti dall'art.24 DPR 380/01 comma 4 lett. B e comma 5 lett. a), b), c), d), e), e dichiarata priva di efficacia e mai opposta/impugnata;*
  - *< Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCLA) (prot.32406 del 20.10.2017) e un'Asseverazione ai fini della sicurezza antincendio prot.32400 errata e con dati risultati non veritieri;*
  - *< Certificazione Impianto ascensori*
  - *< Certificazione Impianto Elettrico appartamenti;*
  - *< Certificazione Impianto Gas appartamenti*
  - *< Certificazione Impianto idrico appartamenti*
  - *< Certificazione Impianto riscaldamento appartamenti*
  - *< Certificato di Collaudo Statico*
- *Risultate TUTTE carenti ed incomplete.*
- *3) Dichiarare e pronunciare, la responsabilità solidale, nei confronti del Condominio attore, dell'Arch. (omissis) perché, nella sua qualità di Direttore dei Lavori, non ha adeguatamente sorvegliato alla corretta e regolare esecuzione e conformità delle opere previste nel progetto, nel capitolato speciale d'opere, nella concessione edilizia n.248/2014 ed in variante in corso d'opera del 18/05/2015 protocollo n.396535 e per non avere impedito l'esecuzione di opere difformi dal progetto e dai titoli abilitativi*



nonché per avere dichiarato ed asseverato nell'allegato " B" alla Sca (Segnalazione Certificata per l'agibilità) datata 2 novembre 2017 circostanze e qualità delle opere, risultate non vere.

- Per l'effetto,
- 4) Condannare la società – omissis -, al risarcimento in forma specifica, e quindi, ad eseguire/ ri-eseguire le opere, a perfetta regola d'arte e, segnatamente, ad eseguire quanto non eseguito, ovvero a rimuovere, a tutte sue cure e spese, i vizi e le difformità della precedente esecuzione d'opera, (c.d. esatto adempimento), nel termine che in corso di giudizio sarà ritenuto congruo dal Decidente e secondo le prescrizioni/ indicazione del CTU e del Giudice, con connessa previsione della corresponsione in favore dell'attore, di una somma non inferiore ad Euro 250,00 giornalieri o nella diversa (maggiore / minore) somma ritenuta congrua dal Giudice, ai sensi 614 bis c.p.c., per ogni giorno di ritardo;
- in via alternativa e/ o subordinata,
- anche alla luce del contegno processuale e fattuale di controparte (inerzia) condannare la società costruttrice a corrispondere la somma di denaro, che sarà accertata in corso di causa, e riconosciuta dal Giudice, corrispondente al valore delle opere che dovranno (da altri) essere eseguite, per rendere a perfetta regola d'arte l'opera viziata e per approntare e presentare la necessaria documentazione di carattere tecnico/ amministrativo (risarcimento per equivalente) occorrente per ottenere le certificazioni necessarie e/ o promesse.
- Condannare l'Ing. omissis e l'Arch. omissis a rifondere i danni tutti, da liquidarsi anche in via equitativa, conseguenti e derivanti dall'adempimento non diligente da essi posto in essere, in violazione degli obblighi professionali e della specifica competenza tecnica ex art.1176, (non ricorrendo, nel caso di specie, il presupposto dell'esistenza di problemi tecnici di speciale difficoltà, di cui all'art. 2236 cc.).
- Con rivalutazione monetaria ed interessi, anche compensativi.
- Con condanna alle spese di lite.
- In via Istruttoria, si chiede, sin d'ora, volersi disporre consulenza tecnica che, confermato quanto già evidenziato con il precedente accertamento tecnico preventivo
- < specifichi le opere non eseguite in conformità al predisposto progetto, anche in variante ed al capitolato speciale d'opere, quelle non eseguite a regola d'arte, quelle eseguite in difformità dai provvedimenti autorizzativi e/ o senza autorizzazione alcuna;
- < determini il costo delle opere e degli adempimenti amministrativi, di ogni genere e natura, necessari a rendere a perfetta regola d'arte e conformi a Legge ed alle qualità promesse, le opere predette;
- < determini il tempo necessario per l'esecuzione delle dette opere,
- < confermi che le opere richieste non richiedevano la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà e pertanto, il progettista ed il Direttore dei lavori non hanno adempiuto alle proprie obbligazioni secondo la diligenza del buon padre di famiglia ed hanno redatto, prodotto ed asseverato documenti ed istanze non complete e con dati non veritieri".
- L'esito di tale contenzioso potrebbe involgere l'obbligo di esecuzione di opere di ripristino, rimozione, demolizione etc. aventi ad oggetto i cespiti posti in vendita.

Palermo, 25 febbraio 2025

Il Curatore fallimentare

Avv. Gabriele Rizzuto