

ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA**TRIBUNALE DI PALERMO**

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 10/2020**GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Floriana Lupo****CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Giovanni Troja****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Troja, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 19043**Lotto 1:**

- **Piano costruttivo denominato Anime Sante**, sito nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), con accesso sia dalla via Vincenzo Bellini (detta anche via Anime Sante) che dalla via Vittorio Emanuele, finalizzato alla realizzazione di n. 52 alloggi, il tutto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 42 particelle 1467; 1470 sub.1, 1470 sub. 2, 1470 sub. 3, 1470 sub.4, 1438 sub.1, 1438 sub. 2, 1438 sub. 3, 1438 sub. 4, 1438 sub. 5, 1438 sub. 6, 1438 sub.7, 1438 sub. 8, 1464, 1465, 1466, 1469, 1473, 1096, 1120, 1441, con la precisazione che le particelle 1096 e 1120 saranno oggetto di trasferimento al Comune di Portopalo di Capo Passero in ottemperanza alle condizioni di cui al piano costruttivo;
- **Fondi rustici, limitrofi e/o prospicienti il Piano Costruttivo Anime Sante**, siti nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), in parte prevalente a valle della via Vincenzo Bellini (detta anche via Anime Sante), estesi complessivamente in misura catastale ha 07.02.08, censiti al catasto dei terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 42 particelle 1472, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 1024, 1027, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 139, 245, 248, 251.

Con riguardo al **Piano costruttivo denominato Anime Sante**, si precisa che l'unità censita al catasto dei fabbricati al foglio 42 particella 1438 sub 8, ubicata all'intero del lotto 3, era stata ceduta a soggetto terzo con atto dell' 1/3/2018 e che il terzo acquirente, con atto notificato l'1/8/2019 convenuto la società venditrice, chiedendo, tra l'altro, la risoluzione del citato contratto per inadempimento di quest'ultima.

A seguito di transazione intervenuta tra la Curatela e il terzo acquirente, il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 891/2023 del 23/3/2023, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti ed in accoglimento delle richieste

formulate congiuntamente dalle parti, ha dichiarato risolto il citato contratto di vendita; la citata sentenza è passata in giudicato per mancata impugnazione nei termini di legge.

Si precisa altresì che l'unità censita al catasto dei fabbricati al foglio 42 particella 1438 sub 8 risulta allo stato ancora catastalmente ed ipotecariamente intestata al terzo acquirente.

Allo stato il complesso edilizio si presenta al rustico in una condizione di cantiere ed è costituito da n. 7 corpi di fabbrica (sui 13 complessivi) a vario avanzamento lavori.

Si riporta qui di seguito una sintetica descrizione dello stato di avanzamento riscontrata in occasione degli accessi svolti dallo stimatore:

- Lotto 1: Strutture di fondazione e spiccato pilastri 1° impalcato
- Lotto 2: Parte delle armature relative alle strutture di fondazione
- Lotto 3: Involucro edilizio esterno completo di muri di tombagno, rifinito con intonaco per esterni, dotato di manto di copertura teguminoso. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.
- Lotto 4: Involucro edilizio esterno completo di muri di tombagno, rifinito con intonaco per esterni, dotato di manto di copertura teguminoso. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.
- Lotto 5: Involucro edilizio esterno completo di muri di tombagno. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.
- Lotto 6: Involucro edilizio esterno completo di muri di tombagno alla prima elevazione e da definirsi, per quanto concerne il tombagno perimetrale, nella seconda elevazione. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.
- Lotto 7: Involucro edilizio esterno completo di muri di tombagno, per la sola prima elevazione, e spiccato pilastri 2° impalcato. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.
- Lotti 8-9-10-11-12-13: Nessun intervento.

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'impianto architettonico, le stesse risultano solo parzialmente eseguite: si rimanda al riguardo a precisato nella relazione di stima redatta dall'ing. Alessio Melis in data 3/11/2021.

I lotti progettati, sono caratterizzati sia dalla medesima pianta tipo che dalle medesime finiture.

In particolare, il progetto prevede, per ciascun lotto tipo, manufatti a due elevazioni fuori con copertura a falde inclinate, in alcune delle quali si sono verificati fenomeni di dismissione parziale del manto teguminoso.

Come riferito ciascun edificio progettato ospita al suo interno quattro distinte unità immobiliari su due elevazioni fuori terra, ciascuna delle quali, con uno spazio pertinenziale esclusivo di piano terra.

Dagli accertamenti condotti dallo stimatore è emersa l'assenza di tutte le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati; ciò renderà necessaria una attività di perfezionamento e verifica della documentazione catastale.

Con riferimento agli accertamenti compiuti dal consulente tecnico sotto il profilo della regolarità urbanistico – edilizia e catastale dei terreni in questione si fa presente che dall'esame della relazione è emerso quanto segue:

- che l'originario titolo concessorio è il numero 4/201448 la cui scadenza era definita per il 28 settembre 2020;
- che con provvedimento del 17/4/2020, rettificato con provvedimento dell'8/5/2020, il Comune di Portopalo di Capo Passero ha disposto la proroga, dell'originale titolo concessorio, di venti mesi a far data dall'avvenuto trasferimento del compendio immobiliare;
- che *“è scaduta la S.C.I.A n. 08.01.2015 prot.181 (nota 77: “che, sulla scorta della documentazione offerta dal Comune di Portopalo, il competente ufficio comunale entro i termini di legge appare non abbia ravvisato, notificandolo, motivi ostativi e sulle varianti introdotte”), che presenta diversa previsione progettuale rispetto quanto allegato alla C.E. 4/2014, e che interessa parzialmente alcuni degli edifici che tuttavia non sono integralmente completati (nota 78: Non risulta completata la distribuzione interna e dunque non è possibile effettuare ulteriori considerazioni).*

Si aggiunga che della suddetta SCIA viene trovato riscontro documentale, sulla scorta di quanto offerto, anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ma non presso l'ARTA";

- *che "è cogente, a parere dello scrivente, sino al 2023 il nulla osta relativo all'Ufficio del Genio Civile per le opere in c.a. da completare mentre occorrerà aggiornare alla nuova normativa le opere in c.a. relative ai lotti non ancora iniziati. Sussistono le criticità circa le strutture eseguite, che non appare siano state denunciate, al lotto 1 e 6 non indicate nella R.S.U. e nel collaudo statico offerti a questo consulente";*
- *che "lo stato di avanzamento rilevato appare rimandare alla produzione progettuale allegata alla SCIA in parola";*
- *che "sussistono delle differenze tra stato di fatto riscontrato e lo stato di progetto allegato alla C.E. 4/2014 (i cui elaborati coincidono con quelli allegati al D.G. 328 ARTA) (nota 79: "Non sussistono le condizioni, a parere dello scrivente, della applicazione dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)";*
- *che "allo stato sussistono, a parere dello scrivente , varie ipotesi (nota 80: "Ripresentare una nuova SCIA coinvolgendo tutti gli Uffici competenti ed ottenendo i pareri di merito ovvero ricondurre tutto alla produzione di cui al permesso di costruire 4/2014. Solo per citare alcune possibili approcci progettuali") ciascuna delle quali passa attraverso anche possibili modifiche progettuali, non oggetto di questa attività di incarico, con le inevitabili refluenze economiche (nota 81: sia con riguardo agli interventi edilizi che alle pratiche edilizie da adottarsi). Pertanto, a parere dello scrivente, è opportuno da parte dell'acquirente un esame dettagliato (nota 82: "E qualificato con l'ausilio di professionisti appositamente incaricati") di tutta la produzione offerta da questo perito e compiata in perizia finalizzata ad una determinazione su quale sia l'iter che l'acquirente intende perseguire. Ciò detto preme ribadire che il beneficio, in termini di oneri non versati, di cui al piano costruttivo di cui al permesso 4/2014 è subordinato al rispetto rigoroso anche della convenzione urbanistica che è stata oggetto di approfondimento in questa perizia e che viene integralmente allegata alla presente. Pertanto per quello che ci impegna in questa fase la valutazione di stima verrà effettuata facendo riferimento al progetto di cui alla C.E. 4/2014 (nota 83: "Offerto dall'ARTA) non applicando, sulla scorta delle superiori premesse, alcuna decurtazione)".*

Il tutto come precisato nella relazione di stima redatta dall'ing. Alessio Melis in data 30.10/3.11/2021 (RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PARTE I), nella RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PARTE I INTEGRAZIONE redatta dallo stesso consulente tecnico in data 22/11/2021 e nella RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PARTE II del 24/11/2021, alle quali si rinvia, unitamente agli allegati.

Si rappresenta che, come precisato nella relazione redatta dall'ing. Alessio Melis in data 22/1/2021, sulle particelle 1096 e 1120, di proprietà della società fallita, insistono dei manufatti edilizi nella disponibilità di terzi soggetti.

In particolare trattasi di:

- una struttura precaria adibita a locale commerciale, realizzata ed occupata in forza di titolo non opponibile alla Curatela e comunque in ordine al quale è stato autorizzato lo scioglimento e/o occupata senza titolo;
- porzione di cappella votiva.

Con riguardo alla valutazione del Piano costruttivo denominato Anime Sante, il consulente tecnico, ing. Melis, ha precisato che *"Il compendio in esame viene stimato sulla scorta di quanto prescritto nella convenzione urbanistica di cui all'atto del 20/12/2013 rep. 11178 alle minute del notaio Giambattista Coltraro che statuiva i rapporti ai sensi degli artt.17 e 18 del DPR 380/2001 smi tra il Comune di Portopalo di Capopassero e l'odierna società fallita.*

Tale scelta nasce dalla consapevolezza che il suddetto piano costruttivo, in ragione alla finalità di utenza, ha ottenuto una riduzione degli oneri così come previsto per Legge e che la inadempienza di quanto statuito alla convenzione urbanistica in parola comporterebbe :

[..] “ I patti che stabiliscono i prezzi o canoni di locazione superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse “ [..] (art.7 della convenzione urbanistica del 20/12/2013);

[..] “ il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all’art. 6 della L.28/01/1977 n.10 con gli eventuali interessi di mora in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali “ [..] (art.9 della convenzione urbanistica del 20/12/2013);

In tal guisa il valore definito si è determinato quale applicazione della suddetta convenzione urbanistica”.

Il valore complessivo attribuito al Piano costruttivo denominato Anime Sante è di € € 1.519.400 di cui € 29.400 con riguardo all’unità censita al catasto dei fabbricati al foglio 42 particella 1438 sub 8, ubicata all’intero del lotto 3.

Con riguardo ai **Fondi rustici siti nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), limitrofi e/o prospicienti il Piano Costruttivo Anime Sante**, si precisa che detti fondi sono estesi complessivamente in misura catastale ha 07.02.08, censiti al catasto dei terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 42 particelle 1472, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 1024, 1027, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 139, 245, 248, 251.

Con riferimento agli accertamenti compiuti dal consulente tecnico sotto il profilo della regolarità urbanistico – edilizia e catastale dei terreni in questione si fa presente che dall’esame della relazione è emerso che i citati fondi hanno una destinazione urbanistica prevalente “E” in parte residuale per Viabilità - Parcheggi ove insistono vari vincoli urbanistici tra cui, per parte dei fondi, limite di inedificabilità di cui alla L.R. 78/76; si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/10/2021 (si rappresenta che con pec del 18/4/2023, per il quale il Comune di Portopalo di Capo Passero ha comunicato con pec del 18/4/2023 che “le destinazioni urbanistiche indicate nel C.D.U. del 27/10/2020 alla data odierna risultano immutate”);

Il valore complessivo attribuito ai citati fondi dal nominato consulente tecnico, ing. Alesio Melis , è di € 140.400.

PREZZO BASE LOTTO 1: € 1.659.800,00 (euro unmilione seicentocinquantanovemilaottocento/00), con offerta minima € 1.244.850,00 (euro unmilione duecentoquarantaquattromilaottocentocinquanta/00) oltre oneri di legge

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

Lotto 2:

- Fondi rustici siti nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), limitrofi e/o prospicienti via Anime Sante, contenuti tra la via Vincenzo Bellini e la zona litorale, estesi complessivamente in misura catastale ha 12.78.40, il tutto censito al catasto dei terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero foglio 42 particelle 252, 249, 130, 143, 133, 156, 144, 149, 151, 99, 129, 108, 107, 1649 e 1636;
- Beni immobili siti nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), ricadenti nel medesimo comparto dei fondi rustici facenti parte del lotto, in stato di abbandono ed allibrati come unità collabenti, il tutto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Portopalo di Capo Passero foglio 42 particella 1584/1 e 1399/2.

Con riferimento agli accertamenti compiuti dal consulente tecnico sotto il profilo della regolarità urbanistico – edilizia e catastale dei terreni in questione si fa presente che dall’esame della relazione è emerso quanto segue: i fondi rustici hanno destinazione urbanistica prevalente “E” in parte residuale per Viabilità – Parcheggi ove insistono vari vincoli urbanistici tra cui, per parte dei fondi, limite di inedificabilità di cui alla L.R. 78/76; si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27/10/2021 (si rappresenta che con pec del 18/4/2023, per il quale il Comune di Portopalo di Capo Passero ha comunicato con pec del 18/4/2023 che “le

destinazioni urbanistiche indicate nel C.D.U. del 27/10/2020 alla data odierna risultano immutate”);
i beni immobili allibrato come unità collabenti sono stati edificati antecedentemente al 1967.

PREZZO BASE LOTTO 2: € 264.200,00 (euro duecentosessantaquattromiladuecento/00), con offerta minima € 198.150,00 (euro centonovantottomilacentocinquanta/00) oltre oneri di legge

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

DATA INIZIO RACCOLTA 03.08.2023 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 03.10.2023 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito www.gorealbid.it, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, riportando nella causale del bonifico “Cauzione annuncio n. 19043, lotto n. ____”.

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

Se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore all'importo sopra indicato quale offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, il Curatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del complesso immobiliare.

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora il curatore, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al curatore in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Curatore, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito notarile presso un Notaio del distretto di Palermo e/o di Siracusa designato dall'aggiudicatario, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le

spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.000,01	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Il Buyer's premium (oltre Iva) verrà fatturato direttamente all'aggiudicatario dalla Gobid International Auction Group Srl, a vendita avvenuta, con un valore minimo di € 1.500,00 (minimo fatturabile nel caso in cui, applicata la percentuale di riferimento al valore di vendita, il Buyer's Premium risulti inferiore).

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gorealbid.it.

Il Curatore provvederà a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore

- pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Palermo, 21 luglio 2023

Il Curatore fallimentare

Avv. Giovanni Troja
