

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV E FALLIMENTARE
AVVISO VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Marina Gorgone, curatore del fallimento **n.240/1999**, giusto decreto di nomina del 19.02.2019, già dichiarato con sentenza emessa dal Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, in data 21.11.1999 e resa pubblica in data 26.11.1999,

- vista l'istanza presentata dal Curatore Avv. Marina Gorgone in data 20.02.2020;
- esaminata la reazione redatta dal Notaio dott. Santo Di Gati in data 07.11.2001 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- esaminata la relazione di stima e l'integrazione alla stima del 07.11.2001 redatte dall'esperto, Ing. Mario D'Amore, depositate in cancelleria ed asseverate con giuramento;
- visto l'avvio di vendita telematica sincrona mista senza incanto del 04.12.2019;
- visti i verbali di asta deserta ed in particolare quello ultimo del 20.02.2020;
- visto infine il provvedimento del G.D. al fallimento 04.03.2020;
- ritenuto che con il su citato provvedimento il Curatore è stato autorizzato a porre in vendita il bene di seguito indicato, avvalendosi delle forme di pubblicità supplementare;
- visti gli artt. 104 *ter* L.F. e 107 L.F., e gli artt. 576 e segg. c.p.c.,
- vista altresì la circolare della Sezione n.2/2019 del 20.11.2019 inerente le modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare appreso all'attivo del fallimento;
- ritenuto che la nuova vendita verrà svolta tenuto conto dell'andamento della situazione epidemiologica, in ossequio alle misure ampliative e/o restrittive che verranno via via disposte al livello statale e/o regionale;

AVVISA

Che il giorno **10 Settembre 2020 alle ore 16:00**, presso lo studio del curatore fallimentare Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV, procederà alla vendita **senza incanto** nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, in un unico lotto, del bene immobile appreso all'attivo del fallimento, di seguito descritto:

LOTTO UNICO – *“piena proprietà dell’Albergo denominato “Ermione Hotel”, sito in Erice, Località Mischi, Via Dofali (oggi Via Pineta Comunale n.43), costituito da un corpo di fabbrica comprendente piano seminterrato, piano terra, tre piani sopraelevati ed un piano stenditoio e da un lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, distinto in catasto quanto al fabbricato alla partita 1002486 del N.C.E.U. di Erice, foglio 160, particella 173, categoria D/2, rendita catastale Euro 46.685,64, quanto al terreno alla partita 29507, del N.C.T. di Erice, foglio 160, particella 116, di are 46,80, R.D. € 3,87 e R.A. € 1,45; e particella 169, di are 91,00 R.D. € 18.80 e R.A. € 6,58 e particella 202 (derivante dal frazionamento della particella 169, variazione del 07.12.1988) di are 01,20, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,04”;*

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico, in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione dell’Ing. Mario D’Amore e sua successiva integrazione, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, accessioni, pertinenze, dipendenze, vincoli, servitù attive e passive legalmente esistenti.

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

1) Il prezzo base è stabilito **€ 357.128,80** (con un abbattimento del 20% del prezzo posto a base dell’ultima vendita tenutasi in data 20.02.2020), con offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., pari ad € 267.846,60 (prezzo base detratto il 25%).

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività ad essa connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, saranno eseguite dal Curatore Fallimentare all’uopo delegato, presso il studio sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F. piano IV.

4) Ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l’acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell’art.579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un’eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell’art.579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all’avvocato sia stata rilasciata una procura speciale in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per

persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

5) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata entro le ore 19:00 del giorno antecedente a quello che per la celebrazione della vendita e dovrà prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a **sessanta giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto).

6) **Le OFFERTE DI ACQUISTO** dovranno essere effettuate in carta legale (marca da bollo da € 16,00) e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato CCIAA (**aggiornato a non più di 10 giorni**) attestante la costituzione, l'oggetto, l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia. Se l'offerta è presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, alla stessa dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se l'offerta è formulata da più persone, la stessa dovrà essere corredata da copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta dovrà altresì contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura lotto unico; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo di acquisto che, dedotto quanto già versato a titolo di cauzione, non potrà avvenire oltre **sessanta** giorni dall'aggiudicazione; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, delle successive integrazioni, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso la Segreteria dello studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, scala F, piano IV; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

La presentazione dell'offerta così come la partecipazione alle vendita presuppongono la integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico del bene staggito.

7) L'offerta di acquisto dovrà inoltre essere accompagnata da una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – fallimento n.240/1999 – lotto unico". **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

8) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del curatore fallimentare Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV, **entro le ore 19:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita, a pena di inefficacia.**

All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere soggetto diverso da chi presenta l'offerta), il nome del Giudice Delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. **A tal fine si comunica che lo studio del Curatore Fallimentare Avv. Marina Gorgone riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, previo appuntamento telefonico. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

9) All'offerta dovrà altresì essere allegata eventuale richiesta in bollo da € 16,00 di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015.*

10) Successivamente, in data **10 Settembre 2020, alle ore 16:00**, presso lo studio dell' Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV, il curatore fallimentare provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed **immediatamente dopo.**

11) In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite.

12) Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti partendo dal prezzo offerto più alto o, in presenza di due o più offerte di

identico importo, su detto importo. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

13) **In caso di adesione alla gara**: trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In particolare, qualora all'esito della gara, l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggior offerente; qualora invece l'offerta formulata all'esito della gara sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione al maggior offerente qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite, se lo riterrà più conveniente, giusto il disposto dell'art.572 comma 3 c.p.c. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore **ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00)** per il **LOTTO UNICO**.

14) **In caso di mancata adesione alla gara** il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il curatore procederà all'aggiudicazione al miglior offerente ovvero, in caso di offerte di pari importo, a colui che ha presentato l'offerta per primo, in termini temporali, e ciò in ogni caso se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero egli potrà sospendere la vendita e rimettere gli atti al Giudice Delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite, se lo riterrà più conveniente, giusto il disposto dell'art.572 comma 3 c.p.c. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore fallimentare si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

15) Terminata la vendita, **il curatore procederà all'eventuale aggiudicazione**, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare a mezzo assegno circolare ovvero mediante bonifico sul conto corrente del fallimento il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di **sessanta giorni** dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale dal 01 al 31 agosto); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le spese necessarie per la trascrizione dell'atto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge posta a suo carico, nella misura presuntiva del 15% del prezzo di aggiudicazione, unitamente a quelle previste per le cancellazioni delle formalità gravanti sull'immobile di cui al LOTTO UNICO.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al notaio dallo stesso prescelto per la redazione del rogito notarile, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Curatore Fallimentare entro e non oltre trenta giorni dalla aggiudicazione.

A tal fine il curatore comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo PEC, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura fallimentare – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo. Il curatore è autorizzato, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore e/o maggiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal curatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione dell'atto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge posta a carico dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

15) In caso di vendita fruttuosa, il curatore provvederà a comunicare tempestivamente al G.D. l'avvenuta aggiudicazione (senza indicare il nominativo dell'aggiudicatario e senza allegare il verbale delle relative operazioni di vendita), nonché al Notaio all'uopo indicato dall'aggiudicatario per la redazione dell'atto di trasferimento i documenti a ciò necessari (tra cui anche il verbale di aggiudicazione con i dati completi dell'aggiudicatario, nonché gli allegati all'offerta ed ogni altro elemento utile per la stipula del rogito). Provvederà altresì a versare senza indugio sul conto corrente della procedura concorsuale eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico ed a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari. Si precisa che la bozza del rogito notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità della vendita fallimentare, verrà preventivamente sottoposta al Giudice Delegato.

17) In relazione alla normativa vigente non sarà più eseguita la pubblicazione dell'avviso all'albo del Tribunale.

18) Con riferimento alla vigente **normativa edilizia ed urbanistica**, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia di stima acquisita agli atti della procedura fallimentare, “il complesso turistico alberghiero, denominato Hotel Hermione, è stato realizzato in forza dei progetti approvati dalla C.E.C. nelle sedute del 19.02.1959 n. 32 e 28.07.1959 n. 135 nonché del successivo progetto di ristrutturazione del 13.04.1983 n. 14 (...). In data 15.03.1999 la società fallita comunicava al Comune di Erice, l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 9 L. R. n. 37/85. Detti lavori venivano completati in data 26.04.99”. In ogni caso e comunque, in presenza di

eventuali abusi, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01 e 40 L. n. 47/85. Si precisa che l'immobile nel corso degli anni ha subito dei danneggiamenti ed atti vandalici ad opera di terzi, ignoti".

Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

19) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritti nella relazione di stima su citata ed acquisita agli atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, 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 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. Si fa presente che dalla relazione di stima agli atti della procedura, non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato o meno dell'attestato di qualificazione energetica o dell'attestato di certificazione energetica. Esso, per quel che risulta dagli atti, è attualmente libero.

20) Almeno **quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, il Curatore provvederà a pubblicare copia della presente ordinanza di vendita, dell'avviso e della perizia di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, ove esistenti - sui seguenti siti internet:

astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it), nonché sul sito www.immobiliare.it (del Gruppo Manzoni & C. s.p.a., oggetto di pubblicità commerciale su tutto il territorio nazionale), oltre che sul sito **Il Sole 24 Ore nella sezione dedicata ai beni immobili a destinazione turistica**, nonché **POSTAL TARGET**.

21) Il Curatore dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto la visita del bene in vendita (la cui richiesta potrà essere effettuata a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.

22) Copia della presente ordinanza e dell'avviso, a cura del Curatore, sarà notificata almeno dieci giorni prima della data fissata per la vendita ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sull'immobile.

Palermo li 23.05.2020