



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**IL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI DI MIGLIORE S.P.A. (N. 165/14) E MIGLIORE  
PARCHEGGI E SERVIZI S.R.L. (N. 218/2014)**

- viste le istanze dei curatori del Fallimento della società Migliore s.p.a e della società Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l, con cui si chiede che si proceda ad una nuova vendita, in unico lotto, dei seguenti immobili:

*LOTTO n. 1: immobili denominati "GRANDE MIGLIORE", "ARREDO & VERDE", "ACCADEMIA" e del pertinenziale parcheggio multipiano, oggetto della convenzione urbanistica stipulata in data 19.4.2007 dalla società Migliore s.p.a con il dirigente del servizio P.R.U.S.S.T. del Comune di Palermo, depositata agli atti del fascicolo;*

- vista l'istanza del Curatore del Fallimento della società Migliore s.p.a, integrata con nota depositata il 25 gennaio 2018, con cui si chiede che si proceda alla vendita del seguente ulteriore immobile:

*LOTTO n. 2: Immobile destinato ad attività commerciale sito a Palermo, con accesso dalla via Umberto Giordano 172 e dalla via Francesco Cilea n. 83;*

- lette le relazioni di stima dell'esperto e le relazioni ipocatastali notarili in atti;

- visti i programmi di liquidazione delle due procedure concorsuali;

**DISPONE**

*1) La vendita senza incanto, in lotti separati, dei seguenti immobili nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano:*

**LOTTO n. 1:**

**Complesso a destinazione commerciale composto da:**

**A) capannone denominato "GRANDE MIGLIORE, composto da un piano interrato e un piano terra, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq 4.500, una superficie destinata a depositi di circa mq. 8.200, una superficie destinata a servizi di circa mq. 2.800, oltre i locali tecnici e le pertinenze scoperte, nonché un ulteriore terreno pertinenziale esteso mq 506. Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1015 sub. 5, cat. D8 e annessa area urbana estesa mq 506, individuata al foglio 39, part. 1015 sub 2, sito in Palermo, viale Regione Siciliana nord-ovest n. 4408 (già 4452).**

**Immobile di proprietà di Migliore s.p.a in fallimento.**



*Si precisa che l'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in Notar Maria Angela Messina del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 – 1T e trascritto il 07.5.2007 ai nn.ri 34008/21880 prevede la cessione a titolo gratuito dell'area di proprietà di Migliore s.p.a. identificata in catasto al Fg. 39 p.lla n. 1015 sub 2 necessaria a “consentire la realizzazione del nuovo allineamento stradale tra le vie Mandalà e Buzanca, ridisegnato in funzione delle osservazioni mosse dagli Enti intervenuti in sede di esame della seconda Conferenza di Servizi, per migliorare le condizioni di accesso dalla via Mandalà alla via Buzzanca e quindi al nuovo parcheggio pertinenziale sotterraneo e a raso”.*

*B) Immobile denominato "ACCADEMIA" destinato ad attività commerciale, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq. 1.500, una superficie destinata a depositi di circa mq. 950, una tettoia destinata a deposito esterno di circa mq. 350, oltre la pertinenza esterna scoperta, articolato in un piano terra composto da ampio locale pilastrato destinato alla vendita ed a deposito, una zona soppalcata costituita da ampio ambiente pilastrato, destinato a deposito e servizi, oltre a una tettoia esterna destinata a deposito ed un'area esterna destinata a parcheggio e movimentazione merci.*

*Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1005 sub 1, cat. D8, rendita € 44.776,81, sito in Palermo via Oliveri Mandalà Emanuele n. 38-40, piano terra.*

*L'immobile è attualmente concesso in locazione alla società Giaconia s.r.l. (già F.lli Giaconia di Giaconia Vincenzo & C. s.r.l.), con contratto avente decorrenza 01.08.2011, per la durata di anni 8 (rinnovabile per altri 8) e per un canone annuo di € 187.500,00 oltre I.V.A.. Il contratto è depositato agli atti del fascicolo.*

*Immobile di proprietà di Migliore s.p.a in fallimento.*

*C) Immobile denominato "ARREDO & VERDE" costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, adibito ad uso commerciale, con strutture prefabbricate in legno, con una superficie a destinazione commerciale di oltre mq. 600, una superficie destinata ad aree di servizio di oltre mq. 150, tettoie per oltre mq. 450, oltre la pertinenza esterna scoperta.*

*Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 2, cat. D/8, rendita € 4.530,00, sito in Palermo via Buzanca n. 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto con quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 3, di proprietà della società Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l.*

*Immobile di proprietà di Migliore s.p.a. in fallimento.*

*D) Terreno libero adibito a parcheggio, sito a Palermo con accesso da Viale Regione Siciliana e da via Oliviero Mandalà, identificato al C.T. al Fg. 39 Part. 3522, classe limoneto 3, are 01 e ca 05, reddito dominicale 3,80, reddito agrario 1,41; part. 3519, classe limoneto 3, are 12 e ca 90, reddito dominicale 46,64, reddito agrario 17,32; part. 3517, classe limoneto 2, are 01 e ca 19, reddito dominicale 5,22, reddito agrario 1,97.2*



***Immobile di proprietà di Migliore s.p.a. in fallimento.***

***Si precisa che gli artt. 2 e 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in Notar Maria Angela Messina del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 – IT e trascritto il 07.5.2007 ai nn.ri 34008/21880 prevedono che detto terreno venga ceduto a titolo gratuito al Comune di Palermo per la realizzazione e trasformazione in parcheggio alberato del parcheggio a raso esistente prospettante via O. Mandalà angolo viale Regione Siciliana.***

***E) Immobile denominato "PARCHEGGIO" costituito da un'area urbana destinata a parcheggio di mq 4813 circa sita in Palermo, via Buzzanca n. 74/c, ove oggi insiste un parcheggio multipiano non definito.***

***Come accertato dall'Ing. D'Addelfio (vedasi relazione in atti) tutta la parte strutturale del parcheggio è quasi completa. Ad oggi devono essere completate le opere di impermeabilizzazione e pavimentazione della quota del parcheggio a raso e la seconda rampa di collegamento, gli impianti e le finiture.***

***Dal piano del parcheggio a raso si diparte la passerella aerea che, dopo aver attraversato sia la via Buzzanca sia la via Mandalà, con un sistema di tappeti pedonali mobili consente l'accesso nel centro commerciale "GRANDE MIGLIORE".***

***L'area su cui insiste la struttura del parcheggio è identificata al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 3, cat. D/8, rendita € 4.474,00, sita in Palermo, via Buzzanca 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto con quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 2 di proprietà della società Migliore s.p.a.***

***Immobile di proprietà di Migliore Parcheggi & Servizi s.r.l. in fallimento.***

***Il tutto meglio e più specificamente descritto nella relazione del c.t.u. Ing. Giuseppe D'Addelfio e nelle relazioni notarili alle quali si fa espresso rinvio.***

***LOTTO n. 2:***

***Immobile destinato ad attività commerciale ubicato al piano scantinato di uno stabile di maggiore consistenza, sito a Palermo, con accesso dalla via Umberto Giordano 172 e dalla via Francesco Cilea n. 83 ed area destinata a parcheggio cui si accede dalla via Umberto Giordano, su cui insiste un magazzino (che ospita il corredo idraulico della riserva idrica antincendio);***

***a) il locale a destinazione commerciale è attualmente identificato al N.C.E.U di Palermo, nel foglio 43, part. 1422 e 1423 graffate sub. 1, categoria D/8, rendita di € 34.757,55;***

***b) l'area destinata a parcheggio è identificata al catasto terreni di Palermo, al foglio 43, part.lla 852, 854, 857 e al Catasto fabbricati di Palermo al foglio 43, part.lla 1997 sub 1 e 1997 sub 2, di cui quest'ultima identifica il manufatto che ospita la riserva idrica ed il locale pompe dell'impianto antincendio.***



*Si precisa che l'immobile a destinazione commerciale (sub. lett. a), e la limitrofa area destinata a parcheggio (sub. lett.b), sono di proprietà della Migliore s.p.a e insistono nella zona ovest dell'abitato cittadino di Palermo a destinazione residenziale, in prossimità di importanti assi viari cittadini, ed al locale, ubicato al piano scantinato, si accede da due diverse rampe che si dipartono dal civico 172 della via Umberto Giordano e dal civico 83 della via Cilea.*

**La superficie utile dell'immobile a destinazione commerciale è di circa 3850 mq. e precisamente: l'area destinata all'esposizione ed alla vendita è di circa circa mq. 400, quella destinata ad uffici è di circa mq. 350, quella destinata a magazzino/deposito è di circa mq. 2.600, quella delle rampe di accesso è di circa mq. 500; la quota dell'area destinata a parcheggio scoperto acquisita all'attivo e pertinenziale al locale commerciale è di circa mq. 440.**

Si precisa che i suddetti immobili sono attualmente concessi in locazione alla società Sonepar Italia s.p.a, in forza di un contratto di locazione stipulato in data 28 aprile 2017, giusta autorizzazione del G.D. e senza soluzione di continuità col precedente contratto stipulato dalla società in bonis, con durata annuale e per un canone annuale di € 120.000,00.

**2) Relativamente al lotto n.1 il prezzo base è fissato in euro 21.450.000,00, pari al valore di stima accertato dal CTU, (offerta minima efficace pari ad euro 16.087.500,00), con aumento minimo di euro 100.000,00 in ipotesi di gara; relativamente al lotto n. 2 il prezzo base è fissato in euro 2.300.000,00, pari al valore di stima accertato dal CTU, (offerta minima efficace pari ad euro 1.725.000,00), con aumento minimo di euro 20.000,00 in ipotesi di gara.**

**3) L'esame delle offerte si effettuerà davanti al sottoscritto Giudice nella propria aula di udienza (Palazzo di Giustizia, piano rialzato, stanza n. 14) alle ore 10,00 del giorno 30 maggio 2018.**

**4) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dei beni indicati nel lotto unico personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma.**

**5) Le dichiarazioni di offerta dovranno pervenire entro le ore 11.00 del giorno 29 maggio 2018.**

*In detta offerta dovranno essere specificate 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).*

**6) L'offerente dovrà indicare i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta o l'indicazione del relativo lotto; lo stesso dovrà altresì indicare il prezzo offerto, che comunque non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base suindicato; dovrà dichiarare la residenza o eleggere un domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale.**

*In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria.*

*L'offerente – limitatamente al lotto n.1 - dovrà, inoltre, indicare, a pena d'inefficacia dell'offerta, la volontà di assumere o di non assumere, a tempo indeterminato, ex dipendenti della società*



*Migliore S.p.A. In caso positivo dovrà indicare il numero di ex dipendenti che si obbliga ad assumere nell'ipotesi in cui risultasse aggiudicatario.*

*L'offerta sarà irrevocabile salvo che il Giudice, qualora vi siano più offerenti, non disponga la gara tra gli stessi sull'offerta ritenuta più conveniente.*

*L'offerente dovrà, inoltre, depositare una cauzione pari al 10% del prezzo base, pari ad euro 21.450.000,00 per il lotto n.1 ed euro 2.300.000,00 per il lotto n.2, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Migliore s.p.a. in fallimento-Fall. 165/14 Tribunale di Palermo".*

*L'offerta dovrà essere depositata in una busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome del Giudice, il numero dei fallimenti e la data fissata per l'esame delle offerte.*

*L'offerta sarà dichiarata inefficace se perverrà oltre il termine indicato nella presente ordinanza, se sarà offerto un prezzo inferiore oltre a  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello base, se non sarà prestata la cauzione nella misura e nelle modalità previste con il presente provvedimento e, infine, se – con riferimento al solo lotto n.1 - non risulterà espressa la volontà di assumere o di non assumere a tempo indeterminato ex dipendenti della società Migliore S.p.A., specificandone il numero nell'ipotesi positiva.*

*7) Qualora dovessero pervenire più offerte il Giudice Delegato, ai sensi dell'art 573, comma primo, c.p.c., inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.*

*L'offerta più alta sarà individuata secondo il disposto dell'art. 573, comma terzo, c.p.c. e dunque tenendo conto del prezzo, delle condizioni di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, che – con riferimento al solo lotto n.1. - è determinato anche dal numero di ex dipendenti che ci si obbliga ad assumere a tempo indeterminato nell'ipotesi di aggiudicazione. In questo ultimo caso, ai fini dell'aggiudicazione, sarà ritenuta più alta l'offerta che, a parità di prezzo e di condizioni di pagamento, garantirà l'assunzione a tempo indeterminato del maggior numero di ex dipendenti della Migliore S.p.a.*

*Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.*

*All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che l'offerente abbia omesso di partecipare alla gara, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta e acquisita alla procedura.*

*Nell'ipotesi in cui dovesse pervenire una sola offerta si applicherà l'art. 572 c.p.c..*



8) 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 "Migliore s.p.a. in fallimento - Fall. 165/14 Tribunale di Palermo", da consegnare al curatore alla presenza del Cancelliere che ne redigerà apposito verbale; in caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale. Il versamento del prezzo, ove l'offerta ne faccia espressa richiesta, potrà avere luogo anche ratealmente entro un termine non superiore a 12 mesi, così come previsto dall'art 569, comma terzo, c.p.c. In tale ipotesi troverà applicazione il disposto normativo di cui all'art. 574 c.p.c.

8 bis) Con riferimento al lotto n.1, qualora risultasse aggiudicatario un offerente che avesse dichiarato la volontà di assumere a tempo indeterminato ex dipendenti della società Migliore S.p.A., lo stesso dovrà produrre entro il termine fissato per il deposito del prezzo e contestualmente a detto deposito, ovvero contestualmente all'immissione in possesso nell'immobile venduto nell'ipotesi di versamento rateale del prezzo di aggiudicazione, copia autentica dei contratti di lavoro a tempo indeterminato, spieganti effetti a far data dall'apertura del centro commerciale, stipulati con un numero di ex dipendenti di Migliore S.p.A. pari a quello indicato nell'offerta.

In caso di mancata produzione dei contratti di lavoro a tempo indeterminato entro il termine sopra indicato, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di penale, senza pregiudizio alcuno dell'eventuale azione per ottenere il risarcimento dei maggiori danni.

9) L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, le somme necessarie per le spese di trasferimento nella misura forfettaria del 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio. Il mancato versamento delle somme stabilite per spese potrà essere valutato come causa di revoca dell'aggiudicazione.

10) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario.

11) L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., ovvero, nel caso di versamento rateale del prezzo, previa autorizzazione del Giudice Delegato, nei tempi e alle condizioni di cui all'art. 574 c.p.c.

12) Copia della presente ordinanza, unitamente all'elaborato peritale, comprese fotografie e planimetrie, e alla relazione notarile, dovrà essere pubblicata - su iniziativa del Curatore della procedura Migliore s.p.a. in fallimento - almeno sessanta giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte presso i siti [www.tribunaledipalermo.net](http://www.tribunaledipalermo.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).



*Nel medesimo termine di sessanta giorni suindicato dovrà essere pubblicato, sul quotidiano "LA REPUBBLICA" a diffusione nazionale, un estratto della presente ordinanza, su iniziativa del Curatore della procedura Migliore s.p.a. in fallimento.*

**13)** *Copia della presente ordinanza sarà notificata, a cura dei Curatori, almeno dieci giorni prima della data dell'esame delle offerte ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sugli immobili e alla società fallita.*

*Palermo, 8 febbraio 2018*

*Il Giudice Delegato  
dott.ssa Flavia Coppola*

*Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal **Giudice dott.ssa Flavia Coppola**, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.*

