

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile – Procedure Concorsuali

Piano del consumatore *ex art. 12 bis* legge 27.1.2012 n.3

Iscritto al n.5/2021 R.G. Sovraindebitamento

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

L'Avv. Marco Reina, nominato Liquidatore giudiziale nell'ambito della procedura di Piano del consumatore *ex art. 12 bis* legge 27.1.2012 n.3, iscritta al n.5/2021 R.G. del Tribunale di Palermo.

- visto il decreto reso il 5 dicembre 2021, con il quale il Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare (oggi Sezione Quarta Civile – Procedure Concorsuali), Giudice delegato Dottoressa Floriana Lupo, ha omologato il piano del consumatore n.5/2021 R.G. e ha nominato l'Avv. Marco Reina quale liquidatore giudiziale del bene immobile messo a disposizione della procedura di sovraindebitamento;

- visti i successivi provvedimenti integrativi, modificativi e autorizzativi resi dal Giudice delegato;

- visto il Piano dettagliato delle attività di liquidazione del 29 maggio 2023;

- visto il provvedimento del 30 maggio 2023, con il quale il Giudice Delegato ha approvato il piano di liquidazione dell'immobile messo a disposizione della procedura di sovraindebitamento e, per l'effetto, ha autorizzato l'esecuzione degli atti ad esso conformi;

- visto il Supplemento di piano dettagliato delle attività di liquidazione del 28/02/2024;

- visto il provvedimento reso in data 01/03/2024 con il quale il Giudice Delegato ha approvato il supplemento di piano di liquidazione dell'immobile messo a disposizione della procedura di sovraindebitamento e, per l'effetto, ha autorizzato l'esecuzione degli atti ad esso conformi;

- visto il provvedimento reso in data 06/05/2024 con il quale il Giudice Delegato ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita dell'immobile acquisito all'attivo della Procedura;

- preso atto dell'esito infruttuoso degli esperimenti di vendita del 29/09/2023, del 21/12/2023, del 27/02/2024 e del 09/07/2024;

- ritenuto necessario fissare la vendita del bene immobile;
- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita fissando un prezzo base ridotto del 10% rispetto a quello precedente;

AVVISA

che il giorno **31 ottobre 2024, alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Palermo, via Dante n.58/A, piano terzo, procederà all'esame delle offerte di acquisto in busta chiusa, aventi ad oggetto il bene immobile messo a disposizione della su citata procedura di sovraindebitamento, di seguito descritto:

- Lotto Unico (in CTU lotto 1): *“piena proprietà del lotto di terreno esteso in misura catastale mq 2662 a destinazione Z.T.O “E” verde agricolo con la presenza di vari vincoli urbanistici come da C.D.U offerto. Sul lotto di terreno insiste un manufatto edilizio ad una elevazione fuori terra realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n.44/2009. Il cespite è censito al NCEU del Comune di Caccamo contrada sannita foglio 11 particella 747, piano T, cat. A/7, cl. I, cons. 5 vani, sup. cat. Totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita euro 348,61”. Il manufatto edilizio, costituito da una unica elevazione fuori terra a forma irregolare, è ubicato pressoché centralmente rispetto al lotto di terreno cui lo stabile risulta graffiato. La copertura del manufatto è del tipo a falde inclinate. La pianta del manufatto, di forma irregolare, è costituita da: Soggiorno con angolo cucina, Wc con doccia e Due camere. Con riferimento alle finiture delle pareti esterne l'immobile è in parte in muratura rifinita con intonaco civile per esterni a vari colori, in parte in legno a faccia vista. Il lotto ove insiste il manufatto, che risulta non pianeggiante, è costituito prevalentemente da due aree a differente quota altimetrica. Il manufatto edilizio risulta ad una quota rialzata rispetto al piano di campagna e presenta, per una parte, uno spazio esterno coperto con struttura metallica”.*

§§§§§§

La completa descrizione del lotto unico oggetto della presente vendita, nonché i dati e le informazioni sugli aspetti tecnico-urbanistici di tale bene immobile sono contenute nella relazione tecnica di stima a firma dell'Ing. Alessio Melis, nominato nell'ambito della

procedura di piano del consumatore n.5/2021 del Tribunale di Palermo, che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e che si dà per conosciuta dai partecipanti al momento della presentazione dell'offerta di acquisto.

Su richiesta degli interessati, il Liquidatore giudiziale potrà trasmettere copia della certificazione notarile ipocatastale e della relativa integrazione, redatta dal Notaio Dottoressa Marta Cimino e prodotta agli atti del procedimento di piano del consumatore n.5/2021 del Tribunale di Palermo.

Condizioni di vendita del bene immobile

Il prezzo base del lotto unico posto in vendita, determinato sulla scorta della perizia di stima predisposta dall'Ing. Alessio Melis è così stabilito:

- € **21.185,46**, oltre iva se dovuta;

L'offerta relativa al suddetto lotto unico non potrà essere inferiore, a pena di invalidità ed inefficacia, al prezzo base come sopra determinato e, dunque, a € 21.185,461 per il lotto unico.

I rilanci minimi in caso di gara non potranno essere inferiori a € **1.000,00 per il lotto unico**.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta va presentata in bollo (da € 16,00) e in busta chiusa, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà essere depositata presso lo studio del Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina, in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 30 ottobre 2024**, a pena di inefficacia.

A tal fine, si rende noto che il deposito dell'offerta potrà essere effettuato presso lo Studio dell'Avv. Marco Reina, in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, esclusivamente, dalle ore 17,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.

Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 fino alle ore 13.00.

Sulla busta dovranno essere indicate, a cura del Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data della presentazione della busta, il numero della procedura di piano del consumatore e la data della vendita (coincidente con quella dell'apertura delle buste).

L'offerta, da ritenersi irrevocabile a ogni effetto di legge, presuppone la conoscenza integrale della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Alessio Melis, del presente avviso di vendita e dello stato di fatto attuale dell'immobile.

In ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della relazione tecnica del lotto unico posto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Il lotto unico potrà essere visionato previa richiesta scritta da inoltrare direttamente al Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina, il quale fornirà agli interessati ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, in merito alle modalità di vendita e alle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene. A tal fine, potrà essere contattato il Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina tramite mail all'indirizzo: *avvocatomarcoreina@gmail.com* oppure a mezzo PEC all'indirizzo: *avvocatomarcoreina@pec.it*.

L'offerta dovrà specificare: 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 attestante 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; nel caso in cui la società non abbia

nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

L'offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

L'offerta dovrà contenere:

- L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione "lotto unico";
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia della offerta stessa;
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo, da effettuarsi entro il termine che verrà più avanti indicato;
- la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
- la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "**PIANO CONSUMATORE N.5/2021 R.G. TRIB.PA. LOTTO UNICO**" e da inserire all'interno della busta a cura dell'offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

Si precisa che nel caso di mancata aggiudicazione, la cauzione presentata dall'offerente non aggiudicatario verrà restituita all'esito della chiusura delle operazioni di vendita.

Nel caso di aggiudicazione e di mancato pagamento del prezzo nelle forme ed entro i termini stabiliti, detta cauzione verrà trattenuta integralmente a titolo di penale.

Celebrazione della vendita

Successivamente, in data **31 ottobre 2024, alle ore 15:30**, il Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina provvederà, presso il proprio studio in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

A tal fine, tutti gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo, presso lo studio del Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina, lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo.

In caso di unica offerta valida ed efficace, il Liquidatore giudiziale disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, il Liquidatore giudiziale Avvocato Marco Reina inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo di € 1.000,00 per il lotto unico, da espletarsi lo stesso giorno, immediatamente dopo l'apertura delle buste, sempre presso lo studio del predetto Liquidatore giudiziale Avv. Marco Reina.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta su cui effettuare la gara, il Liquidatore giudiziale si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- miglior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, l'entità più elevata della cauzione versata;
- a parità di cauzione, il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- a parità di cauzione e di tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese, sarà considerato miglior offerente colui che ha presentato l'offerta per primo.

A tale gara avranno diritto di partecipare esclusivamente coloro che hanno presentato offerte valide ed efficaci.

In caso di adesione alla gara da parte degli offerenti, il lotto unico verrà aggiudicato, provvisoriamente, in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata non seguita da ulteriori offerte nell'arco di tre (3) minuti successivi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Liquidatore giudiziale disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta valida ed efficace oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a

favore di colui che ha offerto il maggior importo a titolo di cauzione ovvero, a parità di cauzione, in favore di colui che ha manifestato prontezza di versamento del saldo prezzo e delle spese in un tempo minore, ovvero a parità di tempistica di pagamento, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, sempre che il Liquidatore giudiziale ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto unico oggetto della presente vendita:

A) Il Liquidatore giudiziale depositerà presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita (art. 107, comma 5, L.F.) e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. o da parte del liquidatore giudiziale stesso in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative (art. 107, comma quarto, L.F.).

B) l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o comunque entro i successivi 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) e le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal Liquidatore giudiziale all'esito dell'aggiudicazione).

Entrambi i suddetti versamenti (del saldo prezzo e delle spese di trasferimento) andranno effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**PIANO CONSUMATORE N.5/2021 R.G. TRIB.PA. LOTTO UNICO**" ovvero a mezzo distinti bonifici sul conto corrente di cui saranno forniti gli estremi in tempo utile per l'esecuzione, indicando, rispettivamente, le seguenti causali: "**saldo prezzo piano consumatore n.5/2021 r.g. trib.pa. lotto unico**" e "**saldo spese piano consumatore n.5/2021 r.g. trib.pa. lotto unico**".

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale;

C) La proprietà del lotto unico aggiudicato sarà trasferita all'aggiudicatario, previo o contestuale versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per spese, mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel Distretto di Palermo;

D) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto unico e al rogito notarile quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto unico.

Sarà altresì a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà;

E) La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà disposta dal Giudice delegato una volta riscosso integralmente il prezzo e trasferito il lotto. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

F) Il lotto unico è trasferito nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, 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 e, pertanto, 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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.

Ulteriori informazioni utili per gli interessati

- 1) Il presente avviso di vendita ha ad oggetto il bene immobile messo a disposizione della procedura di piano del consumatore n.5/2021 del Tribunale di Palermo;
- 2) allo stato il lotto unico è libero;
- 3) Con riferimento alla vigente normativa **urbanistica ed edilizia** si rimanda alla relazione tecniche predisposta dall'Ing. Alessio Melis, che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte, ove è precisato quanto segue:

“Regolarità Urbanistico-Edilizia

In occasione dell'accesso agli atti svolto da questo consulente è stata offerta da parte del Comune di Caccamo della documentazione dalla quale emerge che, lo stabile in parola, ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n.44/2009 che autorizzava “alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione f.t. destinato a civile abitazione con attinente portico sito in Caccamo in contrada Sannita in catasto NCEU foglio 11 part.747”. Sulla scorta della documentazione offerta non appare siano stati rilasciati ulteriori titoli e/o autorizzazioni sul bene immobile in parola. Si segnala che dal confronto tra la documentazione autorizzativa offerta e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso si rilevano le seguenti difformità:

- Il manufatto edilizio presenta un perimetro edificato e talune bucatore difformi rispetto il titolo edilizio.*
- Sono presente opere d'arte in cemento armato⁶ per le quali non è stata offerta documentazione autorizzativa né risultano rappresentati nella documentazione offerta disponibile.*
- Sono presenti opere in muratura⁷ in parte coperte da struttura metallica.*
- Ampliamento portico.*

Per le suddette opere, a parere dello scrivente, non avendo, tra l'altro, esatta conoscenza della tecnica e dello stato delle opere eseguite e non ricorrendo, tra l'altro i presupposti per l'attivazione del cosiddetto condono straordinario verranno previsti, a parere dello scrivente, i costi di demolizione al fine di ricondurre il cespite a quanto oggetto di autorizzazione edilizia esistente.

Si precisa inoltre che, compulsando la documentazione offerta, emerge che la superficie del lotto è gravata da un vincolo di inedificabilità⁸.

6 Ci si riferisce alle opere ubicate nella parte posteriore dello stabile che fungono da terrapieno ove risulta addossata, per una parte, una cucina esterna in muratura

7 Ci si riferisce alla cucina in muratura esterna

8 Cfr. allegato B/2”

Nel proprio elaborato peritale l'Ing. Alessio Melis ha altresì indicato che “Dall'esame condotto sono emerse sia opere difformi al titolo autorizzativo che interventi edilizi per i quali non sono stati offerti titoli autorizzativi, per entrambe le criticità si prevede la demolizione e la riconduzione in pristino allo stato autorizzativo legittimato”.

Il predetto Ingegnere ha inoltre rilevato che “Compulsando gli atti offerti⁹ si desume che nel fondo in esame insiste un pozzo realizzato con anelli prefabbricati in c.a. precompresso costruito, sulla scorta di quanto indicato nell'atto menzionato, in forza di autorizzazione n.152/1265310. Inoltre, per una superficie di 27 mq all'interno del lotto è stata istituito un vincolo a parcheggio e di inedificabilità.

9 Atto di vendita rep. 32697 del 02.02.1998 alle minute del notaio Grimaldi.”

L'Ingegnere Melis ha altresì precisato che “Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione degli accessi emergono:

- differenza nel perimetro edificato anche con riguardo allo spazio esterno;
- differenza nelle bucatore;
- Ampliamento portico”.

Dalla predetta relazione tecnica si evince infine che l'importo dei costi per le criticità, stimato in euro 11.000 in c.t., è stato portato in detrazione dal valore dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art.40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47.

Forme Pubblicitarie

L'esperimento di vendita sarà preceduto dalle forme di pubblicità legale di seguito indicate, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (artt. 107, comma primo, ultima parte, legge fallimentare e 490, comma primo, c.p.c.):

- Pubblicazione del presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) istituito presso il Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione del presente avviso di vendita e della perizia di stima sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*;
- Pubblicazione del presente avviso di vendita e della perizia di stima sui portali facenti parte del network gruppo Edicom *www.asteannunci.it*, *www.asteavvisi.it*, *www.canaleaste.it*, *www.rivistastegiudiziarie.it*, nonché inserimento nel circuito Aste.click di un estratto dell'avviso di vendita;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale *www.doauction.it*;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito internet *www.immobiliare.it*.

Palermo, 06 settembre 2024

Il Liquidatore giudiziale

Avv. Marco Reina