

Tribunale Civile di Palermo

Liquidazione Patrimonio Debitore R.G. n 8/2019

Avviso di vendita beni immobili ex artt. 14 novies, L. n. 3/2012 e 107, primo comma, L.F.

L'Avv. Francesco Monastero, nominato Liquidatore del Patrimonio del Debitore nell'ambito della procedura n. 8/2019 in virtù di Decreto *ex art. 14-quinquies* della Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 e succ. mod., emesso dal Tribunale di Palermo, Sez. IV Civile e Fallimentare in data 23.10.2019,

- Visti il suindicato Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, avente r.g. n. 8/2019;
- Visto il Programma di liquidazione *ex art. 14-novies* Legge n. 3/2012 del 05.04.2024;
- Visto il provvedimento di approvazione del superiore programma di liquidazione, reso dal Giudice Delegato in data 09.04.2024;
- Vista l'offerta pervenuta il 28.08.2024 di acquisto "*in blocco*" di tutti i beni sotto indicati;
- Vista l'istanza del 14.11.2024 di autorizzazione alla vendita dei beni sotto indicati in dettaglio;
- Visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita emesso il 17.11.2024 dal Giudice Delegato in accoglimento della superiore istanza del 14.11.2024;

RENDE NOTA

la disponibilità della Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Debitore, n. 8/2019, a ricevere offerte migliorative di quella già acquisita agli atti della procedura, pari ad **€ 13.000,00** (oltre IVA, se dovuta), avente ad oggetto i seguenti beni costituenti il seguente **LOTTO UNICO** (qui indicati sotto le stesse lettere riportate nella relazione tecnica):

C) Piena proprietà di magazzino al piano terra sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi n. 15, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 1018 sub. 9.

D) Piena proprietà di quota pari ad $\frac{1}{2}$ di lastrico solare al piano 6° sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi n. 19, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 1018 sub. 8.

E) Piena proprietà di quota pari ad $\frac{1}{5}$ di magazzino al piano terra sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi n. 19, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 1018 sub. 1.

F) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al piano terra, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 267 sub. 2-3.

G) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al 2° piano, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 267 sub. 5.

H) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al 3° piano, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.lla 267 sub. 6.

RENDE NOTO ALTRESI'

che in data **15/01/2025, alle ore 09:30**, presso lo studio del curatore, Avv. Francesco Monastero, sito in Palermo, Via Oreto n. 324, si procederà all'apertura delle buste con le offerte analogiche ulteriori che saranno pervenute secondo le modalità ed i tempi appresso indicati, ed aventi ad oggetto il **LOTTO UNICO** appresso nuovamente descritto:

C) Piena proprietà di magazzino al piano terra sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi

n. 15, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 1018 sub. 9.

D) Piena proprietà di quota pari ad $\frac{1}{2}$ di lastrico solare al piano 6° sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi n. 19, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 1018 sub. 8.

E) Piena proprietà di quota pari ad $\frac{1}{5}$ di magazzino al piano terra sito nel Comune di Palermo, via dei Redentoristi n. 19, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 1018 sub. 1.

F) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al piano terra, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 267 sub. 2-3.

G) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al 2° piano, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 267 sub. 5.

H) Piena proprietà di quota di $\frac{1}{5}$ di appartamento al 3° piano, sito nel Comune di Palermo, via Vincenzo Marchesano n. 12, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 41 p.la 267 sub. 6.

* * *

Per i beni costituenti il LOTTO UNICO, sotto il profili della **situazione edilizia ed urbanistica**, si rimanda a quanto indicato dal CTU nella relazione tecnica, e cioè che: *“dalle verifiche effettuate non risulta per la costruzione dei fabbricati nessun fascicolo edilizio, istanze di condono, comunicazione di opere interne ex art. 9 o ex art. 20. Dall’esame della Tavola n. 6 e n. 7 del P.R.G. del Comune di Palermo del 1962 non si individuano i fabbricati su cui insistono le unità immobiliari che pertanto, sembrerebbero stati edificati in data successiva a quella del regolamento edilizio, questo conferma che per la loro edificazione occorre invece il titolo edilizio. Inoltre, per le unità immobiliari indicate ai punti c,d,e si è rinvenuto nella perizia giurata redatta dall’Arch. Giorgio Gristina in data 09.11.1985 il numero e la data di protocollo (n. 625 del 15.01.1976) del Nulla Osta del Genio Civile di Palermo rilasciato sul fabbricato. Tuttavia, a seguito di richiesta presentata con protocollo n. 142594 del 30.10.2023, l’Ufficio del Genio Civile di Palermo ha risposto che il fascicolo della pratica è irreperibile. Pertanto, non riuscendo a trovare la documentazione che attesti la regolarità degli immobili il sottoscritto C.T.U. ritiene per i cespiti indicati ai punti c,d,e,f,g,h di non effettuare la valutazione”*. 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. Per ogni altra indicazione si rimanda al contenuto della relazione tecnica a firma dell’Architetto Pietro Gioviale, nominato nell’ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del debitore r.g. n. 8/2019 del Tribunale di Palermo, che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e che si da per conosciuta dai partecipanti al momento della presentazione dell’offerta di acquisto.

Condizioni di vendita dei beni immobili

Il **prezzo base del lotto UNICO** posto in vendita, determinato sulla scorta dell’offerta minima già pervenuta e acquisita agli atti della procedura, è stabilito in **€ 13.000,00**. In caso di gara, i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad **€ 1.000,00**.

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 del patrimonio del debitore, Avv. Francesco Monastero, sito in Palermo, via Oreto n. 324, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 14 Gennaio 2025**, a pena di inefficacia.

A tal fine si rende noto che il deposito dell'offerta potrà essere effettuato presso lo Studio dell'Avv. Francesco Monastero, in Palermo, via Oreto n. 324, esclusivamente dalle ore 16,00 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 Avv. Francesco Monastero, 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 Liquidazione del patrimonio del debitore 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 redatta dall'Architetto Pietro Gioviale, del presente avviso di vendita e dello stato di fatto attuale degli immobili costituenti il Lotto Unico.

In ogni caso, grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie dei lotti posti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

I lotti posti in vendita potranno essere visionati previa richiesta scritta da inoltrare direttamente al Liquidatore del patrimonio del debitore, Avv. Francesco Monastero, 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 dei lotti posti in vendita. A tal fine, il Liquidatore avv. Francesco Monastero, potrà essere contattato tramite mail all'indirizzo: avvfrancescomonastero@gmail.com, oppure a mezzo PEC all'indirizzo: avvfrancescomonastero@pec.it. oppure le richieste di visita potranno essere inoltrate mediante l'apposita funzionalità presente nel Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta dovrà specificare: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita dell'offerente persona fisica, con l'indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con l'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 dei beni).

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 e 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 di 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 del lotto per il quale si intende presentare l'offerta (in questo caso: 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 proposto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Liquidazione del Patrimonio del Debitore n. 8/2019 – 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 **15 Gennaio 2025, alle ore 09:30**, il Liquidatore Avv. Francesco Monastero provvederà, presso il proprio studio, in Palermo, via Oreto n. 324, 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, Avv. Francesco Monastero, 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 del patrimonio del debitore, Avvocato Francesco Monastero inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo di € 1.000,00 da espletarsi lo stesso giorno, immediatamente dopo l'apertura delle buste, sempre presso lo studio del predetto liquidatore Avv. Francesco Monastero. A tale gara avranno diritto di partecipare esclusivamente coloro che hanno presentato offerte valide ed efficaci.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta su cui effettuare la gara, il Liquidatore 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 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 oggetto della presente vendita:

A) Il liquidatore informerà degli esiti il debitore, i creditori ed il giudice, al quale produrrà tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'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 stesso in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma quarto, L.F.;

B) L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o comunque entro giorni centoventi (120) 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 all'esito dell'aggiudicazione).

Entrambi i suddetti versamenti (saldo prezzo e spese di trasferimento) andranno effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione del Patrimonio del Debitore n. 8/2019 – Lotto Unico*", ovvero, a mezzo distinti bonifici sul conto corrente che lo scrivente Liquidatore avrà cura di aprire subito dopo l'aggiudicazione provvisoria (dovendo versare la cauzione) alle coordinate bancarie che verranno prontamente comunicate all'aggiudicatario provvisorio. 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 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. La bozza dell'atto notarile sarà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice Delegato.

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

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 *ex art. 108*, secondo comma, legge fallimentare, 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) I beni immobili saranno trasferiti nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni e 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 del bene e nella determinazione del prezzo.

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, ai sensi degli artt. 107, comma primo, ultima parte, legge fallimentare e 490, comma primo, c.p.c.:

- Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) istituito presso il Ministero della Giustizia;

- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e dei relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e dei relativi allegati sui portali facenti parte del network gruppo Edicom www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, e gli altri portali collegati con il pacchetto Aste.click.

Palermo, 21 Novembre 2024

Il Liquidatore

Avv. Francesco Monastero