

TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. IV Civile e Procedure Concorsuali

Liquidazione Patrimonio del Debitore: n° 8/2019

Giudice Delegato: Dott. ssa Floriana Lupo

Liquidatore: Avv. Francesco Monastero

Istanza autorizzazione vendita beni immobili

Il sottoscritto avv. Francesco Monastero, con studio in Palermo, via Gaetano Abela n. 10, in qualità di Liquidatore del Patrimonio del Debitore indicato in epigrafe, rassegna e chiede quanto appresso.

In seno al programma di liquidazione del 05.04.2024, approvato dal Giudice Delegato il 09.04.2024 (si allega programma e provvedimento), sono stati elencati i beni ricaduti nella presente procedura in quanto appartenenti al sig. [redacted] e precisamente:

A) Piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di locale commerciale sito in Palermo, viale Michelangelo 1136, annotato al foglio di mappa 40, particella 2001, sub 5, categoria C/1, classe 2, rendita € 4.772,06. Dalla documentazione prodotta, e dalle risultanze della CTU, si evince che il bene è stato acquistato da entrambi i coniugi in regime di comunione dei beni in virtù dell'atto di compravendita del 16.09.1994, rep. n. 39685, notaio Maria Tolomeo di Palermo, trascritto il 27.09.1994 ai nn. 35115/25857.

B) Piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di villino al piano terra-1°-2° sito nel Comune di Palermo, via Bronte n. 26, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 3 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 12,5 vani, superficie catastale mq. 291, totale escluse aree scoperte mq. 273, rendita € 936,08, e al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 4 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 8,5 vani, superficie catastale mq. 251, totale escluse aree scoperte mq. 237, rendita € 636,53. Dalla documentazione prodotta emerge che il bene immobile in questione, sebbene acquistato sola dalla Sig. ra [redacted] in virtù dell'atto di compravendita del 20.10.1980, rep. n. 2394, notaio Maria Tolomeo di Palermo trascritto il 03.11.1980 ai nn. 39552/32565 – appartiene in quota indivisa anche al coniuge [redacted] essendo tale acquisto avvenuto in costanza di matrimonio in regime di comunione dei beni.

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 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.

* * *

I beni di cui alle lettere sub **A)** e **B)** sono oggetto di vendita senza incanto per i quali lo scrivente ha depositato nota attestante l'emissione del secondo avviso di vendita (il primo tentativo è andato deserto per come da nota del 12.11.2024).

Oggetto della presente istanza sono pertanto gli altri beni appartenenti al sig. [redacted] in piena proprietà e gli altri in quota indivisa (tutti per 1/5 tranne uno per 1/2, per come da visure degli immobili allegate al ricorso per l'ammissione alla procedura), per i quali nel programma di liquidazione, dato che non è stato possibile periziarli e stimarli a causa della decisiva carenza documentale sotto il profilo della loro regolarità urbanistica ed edilizia (si allega la Relazione introduttiva del CTU in cui emerge quanto detto), si è ipotizzato in prima battuta di verificare l'interesse degli altri comproprietari all'acquisto delle quote del sig. [redacted] e solo in caso di riscontro negativo di chiedere l'autorizzazione alla rinuncia alla loro liquidazione in applicazione analogica dell'VIII° comma dell'art. 104-ter della legge fallimentare .

Il tentativo di cui sopra ha avuto esito negativo; infatti, le raccomandate con l'invito a manifestare interesse all'acquisto mediante la presentazione di offerta, nel termine assegnato, non hanno sortito alcun effetto e sono rimaste prive di riscontro (si allega una lettera a titolo esemplificativo e gli esiti delle raccomandate).

Tuttavia, in data 28.08.2024, è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto - in quota indivisa al 50% ciascuno - da parte delle sig. re [redacted]

[redacted] che per tutti i beni sopra indicati, e qui appresso riportati

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 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 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 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 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 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.

hanno offerto la somma complessiva di € 13.000,00 manifestando altresì la disponibilità immediata a versare la cauzione del 10% nelle modalità che indicherebbe lo scrivente, ed indicato un termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo.

Le offerenti, inoltre, hanno dichiarato di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari, dispensando esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, nonché di farsi carico delle spese di trasferimento delle unità immobiliari oggetto della presente offerta irrevocabile di acquisto, ivi comprese quelle del notaio rogante che verrà individuato dalle offerenti.

L'offerta pervenuta appare meritevole di positiva valutazione dato che l'alternativa rappresentata nel programma di liquidazione non sarebbe altro che la rinuncia alla liquidazione dei suddetti beni, stante il disinteresse degli altri comproprietari.

In concreto, lo scrivente intende predisporre un avviso di vendita senza incanto [analogo a quello già emesso per i beni subb A) e B), che si allega ed a cui si rimanda per la tipologia di avviso che si andrebbe a predisporre], con la manifestazione di disponibilità della procedura L.P.D. n. 8/2019 a ricevere offerte di acquisto quanto meno migliorative di quella già pervenuta, che qualora arrivassero darebbero vita ad un'asta sull'offerta più alta, ed in caso contrario, porterebbero all'aggiudicazione in favore delle offerenti già presen

La vendita che si andrebbe a bandire avrebbe le stesse peculiarità di quella degli altri beni già posti in vendita anche sotto il profilo degli adempimenti pubblicitari (portali e PVP) e le relative spese sarebbero sostenute direttamente da congiunti dei debitori.

Considerato quindi l'indubbio vantaggio rappresentato dal fatto che la procedura realizzerebbe un attivo (tra cui l'immediato incasso della cauzione tramite apertura con l'occasione di apposito conto corrente intestato alla procedura) rispetto alla rinuncia alla liquidazione cui tali beni erano ormai destinati, lo scrivente Liquidatore del Patrimonio del Debitore [redacted] 8/2019, chiede che

Voglia il Giudice Delegato

autorizzare la vendita dei beni sotto riportati, secondo le modalità sin qui esposte:

- 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 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 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

Palermo, 14.11.2024

Avv. Francesco Monastero n.q.