

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED]

(R.C.P. n. 5/2015)

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Debernardi

Commissario Giudiziale: Avv. Giuseppe Giallombardo

5' ISTANZA DI VENDITA IMMOBILI DEL LIQUIDATORE

Il sottoscritto Commissario Giudiziale della procedura in epigrafe,

PREMESSO

Che in merito alla relazione del Liquidatore del 13.03.2024 con cui quest'ultimo ha richiesto di procedere alle vendite dei cespiti con le riduzioni del 10% rispetto ai precedenti tentativi di vendita, nel termine assegnato alle parti, nessuno degli interpellati ha presentato osservazioni e/o opposizioni.

Che nessuna osservazione è stata formulata alla relazione del Commissario Giudiziale del giorno 18.03.2023;

Che il liquidatore della procedura, Avv. Sonia Lecca, intende, pertanto, esperire il quinto tentativo di vendita immobiliare del negozio, come risultante dal progetto di frazionamento, nonché dei due magazzini, secondo la modalità della vendita telematica gara asincrona a tempo prolungato tramite Commissionario;

Che, a tal fine, ha allegato il relativo avviso di vendita, la perizia di stima e la perizia di frazionamento del lotto 3 e stima delle quattro unità, con allegate n. 2 planimetrie, oltre alla istanza con la quale ha richiesto allo scrivente Commissario Giudiziale di esprimere il proprio parere in merito e di riferire al Giudice Delegato, affinché autorizzi:

“- la quinta vendita competitiva dei beni immobili della [REDACTED]

[REDACTED] da celebrarsi con modalità telematica asincrona a tempo prolungato, al prezzo base d'asta ribassato del 10% rispetto al precedente tentativo di vendita, avvalendosi della società Edicom Servizi S.r.l., quale gestore della vendita telematica e affidatario dei correlativi adempimenti pubblicitari, secondo le condizioni indicate nell'avviso di



vendita;

- l'inserimento, come soggetto legittimato alla pubblicazione sul P.V.P. (o comunque con il profilo appropriato) del nominativo del legale rappresentante della Società Edicom Servizi S.r.l. nella persona del sig. Stefano Castagna, C.F. [REDACTED] - PEC astemobilionline@pec.it“.

Che il Comitato dei creditori non è stato costituito;

Che sulla richiesta in relazione alle modalità con cui intende procedere il Liquidatore Giudiziale, lo scrivente Commissario esprime parere favorevole;

Tutto quanto sopra premesso,

CHIEDE

Voglia il Giudice Delegato, anche in surroga del Comitato dei Creditori, provvedere in ordine a quanto richiesto dal liquidatore della procedura, Avv. Sonia Lecca nell'allegata istanza di vendita dei beni immobili.

Si allega l'istanza del liquidatore con i relativi allegati.

Palermo – Termini Imerese, 6 maggio 2024

Il Commissario Giudiziale
avv. Giuseppe Giallombardo



Avv. Sonia Lecca
Piazza Bellipanni n. 32 – 90015 Cefalù (PA) -
Tel./Fax: 0921.922444; Cell.: 3283815148
PEC: sonia.lecca@cert.avvocatitermini.it

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. FALLIMENTARE**

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA COMPETITIVA
DEI BENI IMMOBILI**

Concordato preventivo n. 5/2015

Giudice Delegato: Dr.ssa Giovanna Debernardi;
Commissario Giudiziale: Avv. Giuseppe Giallombardo;
Liquidatore Giudiziale: Avv. Sonia Lecca;
Comitato dei Creditori: non costituito.

Ill.mo Commissario Giudiziale,

il sottoscritto Avv. Sonia Lecca, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo sopra indicato, nominato da Codesto Tribunale con decreto di omologa del 28/02/2017, depositato il 14/03/2017,

PREMESSO

- che la proposta concordataria omologata della [REDACTED] prevede la cessione integrale ai creditori di tutti i beni della società;

- che la predetta società risulta piena proprietaria dei seguenti beni immobili, distinti in tre lotti, meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Sabrina Zora:

LOTTO 1: unità immobiliare a destinazione magazzino posta al piano semi interrato, sita nel Comune di Cefalù (PA), in via Giubileo Magno n. 4, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Cefalù al foglio n. 6, particella n. 1683, subalterni n.ri 6 (area di pertinenza dell'immobile ad uso parcheggio) e 30, categoria C/2, classe 11, consistenza 75 mq, rendita €. 151,06. Detto immobile risulta gravato dalla seguente formalità: decreto di apertura concordato preventivo trascritto in data 01/03/2016 ai n.ri 6839/5137;

LOTTO 2: unità immobiliare a destinazione magazzino posta al piano semi interrato, sita nel Comune di Cefalù (PA), in via Giubileo Magno n. 4, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Cefalù al foglio n. 6, particella n. 1683, subalterno n. 31, categoria C/2, classe 11, consistenza 87 mq, rendita €. 172,23. Detto immobile risulta gravato dalla seguente formalità: decreto di apertura concordato preventivo trascritto in data 01/03/2016 ai n.ri 6839/5137;

LOTTO 3: unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra, sita nel Comune di Cefalù (PA), in Piazza Gentile n. 1, dotata di parcheggio privato pertinenziale, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Cefalù al foglio n. 6, particella n. 981, subalterno n. 103, categoria D/8, rendita €. 6.910,19. Detto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

1) decreto di apertura concordato preventivo trascritto in data 01/03/2016 ai n.ri 6839/5137;

2) ipoteca volontaria iscritta al n. 8045 del registro particolare del 30/12/1999, derivante da concessione a garanzia di mutuo, puramente cartolare in conseguenza dell'anticipata estinzione dello stesso;

3) ipoteca volontaria iscritta al n. 8151 del registro particolare dell'1/07/2010, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- che la quarta vendita è andata deserta per mancata presentazione di offerte di acquisto;

- che, ritenuto opportuno procedere ad un nuovo tentativo di vendita con una ulteriore riduzione del prezzo base d'asta, è stato richiesto il preventivo parere dei creditori;

- che nessuna osservazione e/o comunicazione in merito a quanto sopra è stata formulata dai creditori nei termini concessi;

- che, pertanto, il Liquidatore Giudiziale intende esperire il quinto tentativo di vendita del corpo negozio a destinazione commerciale, come risultante dal progetto di frazionamento già approvato da Codesta procedura, e dei due magazzini, secondo la modalità della vendita telematica asincrona a tempo prolungato tramite Commissionario;

- che il Commissionario può essere individuato nel soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A., con sede legale in Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre (VE), per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un efficace collocazione dei beni sul mercato, con compenso posto interamente a carico dell'acquirente aggiudicatario;

- che la vendita avrà luogo dal giorno 1 luglio 2024, ore 12,00, e fino al giorno 16 luglio 2024, ore 12,00, al prezzo base d'asta ribassato del 10% rispetto al precedente tentativo di vendita, accessibile dalla piattaforma www.doauction.it, con individuazione di acquirente e prezzo finale mediante l'acquisizione di offerte irrevocabili di acquisto, previo versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con possibilità di rilanci in aumento fra gli offerenti nel periodo di durata della gara;

- che, nello specifico, i predetti beni immobili saranno posti in vendita secondo le seguenti modalità:

- LOTTO 1 unità immobiliare a destinazione magazzino:

prezzo base €. 75.142,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 2.000,00;

- LOTTO 2 unità immobiliare a destinazione magazzino:

prezzo base €. 81.338,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 2.000,00;

- LOTTO 3 unità immobiliare a destinazione commerciale suddivisa nelle sottoindicate unità:

✓ LOTTO 3 – UNITA' A

prezzo base €. 340.095,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 10.000,00;

✓ LOTTO 3 – UNITA' B

prezzo base €. 146.237,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 10.000,00;

✓ LOTTO 3 - UNITA' C

prezzo base €. 209.345,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 10.000,00;

✓ LOTTO 3 – UNITA' D

prezzo base €. 346.461,00 con rilancio minimo in caso di gara non inferiore a €. 10.000,00.

- che, attualmente, i nuovi confini risultanti dal frazionamento del corpo negozio a destinazione commerciale non sono materializzati con opere edilizie di alcun genere, restando a carico dell'aggiudicatario i costi per l'espletamento delle pratiche e per l'esecuzione delle opere strutturali di delimitazione dei singoli lotti, secondo le linee di frazionamento previste nel progetto;

- che il Liquidatore Giudiziale rinuncia alla facoltà prevista dall'art. 107, 4 comma, della L.F. e ciò al fine di dare speditezza, stabilità e certezza all'esperimento di vendita;

- che il Liquidatore Giudiziale informerà il Giudice Delegato sull'esito della procedura, depositando in Cancelleria l'informativa prevista dall'art. 107, 5 comma, della L.F, unitamente a tutta la documentazione riguardante la vendita;

- che in assenza di provvedimenti sospensivi o interdittivi da parte del Giudice Delegato a norma dell'art. 108, 1 comma, della L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva;

- che l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale, a pena di decadenza e perdita della cauzione già versata;

- che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107, 1 comma, della L.F., ritenuto che essa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi dei creditori ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita;

- che tutti gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura inerenti e conseguenti alla vendita, nonché occorrenti per la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, sono interamente a carico dell'acquirente e andranno versati contestualmente al saldo della vendita nella misura forfettaria del 5% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà determinata e comunicata dal Liquidatore Giudiziale;

- che, sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario la realizzazione, a proprie cura e spese, di tutte le opere di divisione materiale del lotto 3, nonché ogni altro onere connesso al puntuale adempimento e al disbrigo di tutte le pratiche burocratiche prescritte dalle normative edilizie ed urbanistiche per il frazionamento, l'accatastamento e la regolarizzazione edilizia dei manufatti;

- che la proprietà dei lotti 1 e 2 (magazzini) verrà trasferita all'aggiudicatario definitivo tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato o, se diversamente stabilito dagli organi della procedura, mediante rogito notarile, a seguito del pagamento integrale del saldo prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese necessarie al perfezionamento della vendita;

- che la proprietà di ciascuna delle quattro unità come derivanti dal progetto di frazionamento del lotto 3, verrà, invece, trasferita all'aggiudicatario definitivo solo a seguito dell'esecuzione delle opere di divisione e di tutte le conseguenti formalità tecnico – amministrative, che dovranno essere completate nel termine di giorni 60 decorrenti dalla data di accesso all'interno dell'immobile;

- che il predetto esperimento di vendita sarà preceduto dai seguenti adempimenti pubblicitari:

1) pubblicazione, almeno 30 (trenta) giorni prima della data di avvio della gara telematica, dell'avviso di vendita, unitamente all'autorizzazione rilasciata dal Giudice Delegato, alle perizie estimative e al progetto di frazionamento, con gli allegati fotografici e planimetrici, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet specializzati Asteannunci.it, Asteavvisi.it, Canaleaste.it, Rivistaastegiudiziarie.it e sui portali correlati al servizio Aste.click;

2) effettuazione di apposite campagne pubblicitarie attraverso i canali commerciali e sui principali social network Facebook, Twitter e Google;

3) pubblicazione di un annuncio di vendita sul sito web del “Il Sole 24 Ore”;

4) affissione presso ciascuna unità immobiliare di un cartello con la dicitura “*vendesì*” e con l’indicazione del numero della procedura e del recapito telefonico del Liquidatore Giudiziale, nonché invio di una comunicazione agli amministratori di condominio per la circolarizzazione della data di vendita agli altri condomini;

5) notificazione, sensi e per gli effetti dell’art. 107, 3 comma, della L.F., prima del completamento delle operazioni di vendita, di copia dell’avviso di vendita a tutti i creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sugli immobili mediante PEC o a mezzo Ufficiale Giudiziario;

- che si ritiene opportuno incaricare Gruppo Edicom S.p.A. sia dell’inserimento dell’annuncio di vendita e dei relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, sia del compimento dei servizi pubblicitari complementari;

- che, per lo svolgimento dell’anzidetta attività, è necessario autorizzare e inserire nel registro di cancelleria SIECIC il nominativo del legale rappresentante della Società Gruppo Edicom S.p.A., nella persona del Dr. Stefano Castagna, C.F. [REDACTED] - PEC astemobilionline@pec.it, in qualità di ausiliario preposto al caricamento del P.V.P.;

- che la suddetta società ha fatto pervenire preventivo di spesa per i servizi di pubblicità di cui ai punti n.ri 1, 2 e 3.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

CHIEDE

che il Commissario Giudiziale voglia esprimere il proprio parere in merito alla presente istanza e riferire al Giudice Delegato, affinché, in luogo del Comitato dei Creditori non costituito, autorizzi:

- la quinta vendita competitiva dei beni immobili della [REDACTED]
[REDACTED] in concordato preventivo, da celebrarsi con modalità telematica asincrona a tempo prolungato, al prezzo base d’asta ribassato del 10% rispetto al precedente tentativo di vendita, avvalendosi della società Gruppo Edicom S.p.A., quale gestore della vendita telematica e

affidatario dei correlativi adempimenti pubblicitari, secondo le condizioni indicate nell'avviso di vendita;

- l'inserimento, come soggetto legittimato alla pubblicazione sul P.V.P. (o, comunque, con il profilo appropriato), del nominativo del legale rappresentante della Società Gruppo Edicom S.p.A., nella persona del Dr. Stefano Castagna, C.F. [REDACTED] - PEC astemobilionline@pec.it.

Si allegano alla presente:

1) avviso di vendita; 2) perizie di stima dei beni immobili; 3) perizia di stima e progetto di frazionamento lotto 3; 4) repertorio fotografico lotti 1 e 2; 5) repertorio fotografico lotto 3); 6) rilievo lotti 1 e 2; 7) ispezione ipotecaria lotti 1, 2 e 3; 8) certificato notarile del 09/05/2019; 9) e-mail preventivo offerta servizi vendita telematica e servizi pubblicitari del Gruppo Edicom S.p.A.

Con osservanza.

Cefalù, li 30/04/2024.

Il Liquidatore Giudiziale
(Avv. Sonia Lecca)

Firmato digitalmente da: LECCA SONIA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: CONSIGLIO ORDINE AVVOCATI
TERMINI IMERESE
Data: 30/04/2024 16:24:11