

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Carlo Naselli, con studio in Palermo via Paolucci De Calboli n. 22, indirizzo pec: carlo.naselli@pec.commercialistipa.it, recapito telefonico 329.9446958, nella qualità di Liquidatore Giudiziale nominato nell'ambito del concordato preventivo 16/2013, in ossequio al piano delle attività di liquidazione approvato,

AVVISA

che il giorno **30 gennaio 2025 alle ore 9.30 e seguenti** presso la sala di Astegiudiziarie Inlinea SPA sita in Palermo, via Noto n. 34, procederà all'esame delle domande di acquisto e all'eventuale espletamento di gara tra gli offerenti relative ai seguenti lotti secondo le modalità descritte:

Lotto 1: Unità residenziale monovano sita in Palermo, via Francesco Cilea n. 50/B, piano terra, contraddistinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 29, cat. A/2, classe 7, superficie commerciale mq.34, con annesse:

- area antistante destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 22, cat. C/6, mq. 19,22;

- area su retro prospetto destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 7, cat. C/6, mq. 13.

Prezzo base d'asta € 79.700,00; offerta minima € 71.730,00.

Lotto 2: Unità residenziale monovano sita in Palermo, via Francesco Cilea n. 54, piano terra, contraddistinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 32, cat. A/2, classe 7, superficie commerciale mq.33, con annesse:

- area antistante destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 26, cat. C/6, mq. 19,22;

- area su retro prospetto destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 17, cat. C/6, mq. 13;

Prezzo base d'asta € 77.700,00; offerta minima € 69.930,00.

Lotto 3: Unità residenziale monovano sita in Palermo, via Francesco Cilea n. 54/A-54/B-54/C, piano terra, contraddistinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 33, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.62, con annesse:

- area antistante destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057

sub 27 e sub 28, cat. C/6, mq. 20;

- area su retro prospetto destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 19, cat. C/6, mq. 13;

- area scoperta di mq. 24 adiacente alla p.lla 2057 sub 28, identificata al N.C.T. al foglio 43 p.lla 1450;

Prezzo base d'asta € 146.800,00; offerta minima € 132.120,00.

Lotto 4 formato da:

- appartamento sito in Palermo via Francesco Cilea n. 52, piano primo, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 34, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.75;

- area su retro prospetto destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 6, cat. C/6, mq. 13.

Prezzo base d'asta € 161.600,00; offerta minima € 145.440,00.

Lotto 5: Appartamento sito in Palermo, via Francesco Cilea n. 52, piano primo, contraddistinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 35, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.32.

Prezzo base d'asta € 66.000,00; offerta minima € 59.400,00.

Lotto 6: Appartamento sito in Palermo, via Francesco Cilea n. 52, piano primo, contraddistinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 36, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.33.

Prezzo base d'asta € 68.000,00; offerta minima € 61.200,00.

Lotto 7: Appartamento sito in Palermo, via Francesco Cilea n. 52, piano secondo, contraddistinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 39, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.32.

Prezzo base d'asta € 69.000,00; offerta minima € 62.100,00.

Lotto 8: Appartamento sito in Palermo, via Francesco Cilea n. 52, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 51, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.43. Allo stato attuale occupato senza titolo.

Prezzo base d'asta € 93.000,00; offerta minima € 83.700,00.

Lotto 9: Unità appartamento tipo-duplex con scala interna di collegamento, sita in Palermo via Francesco Cilea n. 52, piani quarto e quinto, contraddistinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43, p.lla 2057 sub 46, cat.A/2, classe 7, superficie commerciale mq.100, con annessa:

- area su retro prospetto destinata catastalmente a posto auto scoperto, al N.C.E.U. al foglio 43, p.lla 2057 sub 13, cat. C/6, mq. 13.

Prezzo base d'asta € 228.600,00; offerta minima € 205.740,00.

Regolarità urbanistica degli immobili

L'Ing. Marco Greco ha precisato quanto segue: *“le unità immobiliari e le unità box post-auto sottostante l'edificio, sono state edificate a seguito di regolare Concessione Edilizia n. 182 del 07/02/2005 e successiva Variante Edilizia n. 82 del 08/03/2011, e Certificato di Abitabilità n. 243 del 05/06/2023.*

Per quanto concerne l'area antistante le unità residenziali monovano, facenti parte del lotto di pertinenza all'unità abitativa di piano terra e identificate ai subalterni 22, 26, 27, 28, è opportuno evidenziare comunque che, detti spazi per quanto identificati urbanisticamente quali C/6, non si prestano bene per tale uso, in quanto l'eventuale accesso di un'auto sarebbe impedita da un dislivello importante rispetto alla quota stradale, ma si presterebbe meglio quale spazio verde ad uso esclusivo dell'unità. Invece, l'area su retro prospetto, identificata ai subalterni 6, 7, 13, 17, 19, seppur accessibile non potrebbe essere idonea ad auto di grossa cilindrata, per evidenti difficoltà di manovra, ma bensì si prestano bene per sosta di moto o mini-car.”

VISITA DELL'IMMOBILE

Le eventuali richieste di visita del bene dovranno pervenire entro e non oltre i dieci giorni antecedenti alla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, utilizzando **esclusivamente** il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (nel dettaglio dell'inserzione è presente la funzione “prenota visita immobile”, compilando il form di prenotazione); non verranno prese in considerazione richieste di visita altrimenti pervenute ovvero oltre il termine sopra indicato.

Per maggiori informazioni rivolgersi alla SOFIR s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, delegata dal Liquidatore Giudiziale, contattandola telefonicamente o tramite e-mail (*tel. 389.0373277 referente Giuseppe Zichittella, email: sofirpalermo@alice.it*).

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ACQUISTO

- Presentazione dell'offerta in forma cartacea:

1. Ognuno persona fisica e/o giuridica, tranne la società debitrice, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile (in tal caso l'offerente dovrà allegare la procura speciale notarile recante data anteriore all'offerta che ne giustifichi i poteri).
2. Gli interessati dovranno fare pervenire le domande in busta chiusa, da consegnarsi a mano presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott. Carlo Naselli, in Palermo, via Paolucci De

Calboli n. 22, entro e non oltre le ore **12.30** del **giorno 29 gennaio 2025** termine ultimo da intendersi come improrogabile e perentorio.

3. Le offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c., in bollo da € 16.00, unitamente al relativo assegno per la cauzione in misura del 10% del prezzo offerto, dovranno indicare:

- i dati identificativi e il lotto dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione, che comunque non potrà essere superiore **a giorni 120 dalla deliberazione dall'aggiudicazione**;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale adottato;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, l'indicazione dei dati identificativi della stessa, inclusa la Partita IVA o il Codice Fiscale, corredata da Certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, avente validità legale;
- la dichiarazione di residenza, ovvero l'elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale delle Procedure Concorsuali di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, con particolare riferimento alla situazione urbanistica e degli impianti di cui l'immobile è eventualmente dotato, dispensando esplicitamente la procedura di concordato dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- Presentazione dell'offerta in forma telematica:

L'offerta d'acquisto telematica deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia per la compilazione guidata dell'offerta, accedendo dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ai sensi dell'art. 12,

comma 5 del D.M. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Il presentatore dell'offerta telematica, deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, II periodo, D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- se persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se trattasi di società: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle Imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale);
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura concorsuale;
- l'anno e il numero del concordato preventivo;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del liquidatore giudiziale;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a centoventi giorni;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Concordato Preventivo n. 16/2013, al seguente Iban: IT68F 06230 04609 000015176242 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con casuale “Concordato preventivo n. 16/2013 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al numero verde 848.58.20.31, tel. 0586/20141 oppure per email: assistenza@astetelematiche.it.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

- a) copia del documento d’identità dell’offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato al concordato preventivo, in caso di offerta cartacea, oppure contabile di bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, in caso di offerta telematica;
- c) originale della procura notarile, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore speciale;
- d) copia avente validità legale del certificato rilasciato dal Registro Imprese, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante, nonché originale della procura speciale o copia autentica della procura generale attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) copia autentica dell’autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto da parte del minore;
- f) non verranno prese in considerazione, a nessun fine, manifestazioni di interesse prive dei superiori documenti.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Unitamente alla manifestazione d’interesse dovrà essere depositata **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto**, da corrispondersi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “Concordato preventivo n. 16/2013”, per la presentazione delle offerte in forma cartacea, ovvero bonifico bancario verso IBAN IT68F 06230 04609 000015176242 recante causale “cauzione per l’acquisto del lotto per cui si partecipa” per la presentazione delle offerte in forma telematica.

Se chi ha manifestato interesse all’acquisto non diverrà aggiudicatario del bene, la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara competitiva; in caso di bonifico la somma verrà rimborsata con operazione bancaria da eseguirsi nei dieci giorni successivi alla data della vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La vendita avrà luogo il giorno 30 gennaio 2025 alle ore 9.30 e seguenti presso la Sala Astegiudiziarie Inlinea SPA sita in Palermo, via Noto n. 34.

Il Liquidatore Giudiziale, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati procederà all'apertura delle buste presentate e verificherà l'efficacia delle offerte depositate.

Qualora risulti presentata un'unica offerta, la stessa sarà senz'altro accolta anche in assenza dell'offerente.

Qualora invece siano state presentate plurime manifestazioni di interesse, il Liquidatore Giudiziale inviterà gli interessati a una vendita competitiva sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Liquidatore Giudiziale terrà conto della data di deposito dell'offerta, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Alla gara potranno partecipare, i soggetti che hanno presentato offerte valide ed efficaci e che sono personalmente presenti.

In caso di gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- **euro 3.000,00 per i lotti 1, 2, 5, 6, 7, e 8;**
- **euro 4.000,00 per i lotti 3 e 4;**
- **euro 5.000,00 per il lotto 9;**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione dei soggetti che hanno manifestato interesse, il Liquidatore Giudiziale disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

L'aggiudicazione diventerà definitiva successivamente al deposito in Cancelleria della documentazione di vendita da parte del liquidatore giudiziale e decorsi i termini di cui all'art. 108 L. Fall., salvo che il G.D. disponga la sospensione della vendita in presenza dei presupposti di cui al citato art. 108, 1° c. L. Fall..

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive laddove legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove legalmente esistenti.

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 natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della stessa, né per tali motivi potrà essere revocata, né dare luogo ad alcun risarcimento, risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo.

La proprietà del bene aggiudicato verrà trasferita mediante rogito notarile dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario - previa approvazione della bozza dell'atto da parte del Sig. Giudice delegato alla procedura - da stipularsi entro e non oltre giorni 30 dalla data del versamento integrale del prezzo, dedotta la cauzione versata, al Liquidatore Giudiziale, mentre le spese di registrazione e fiscali relative all'atto di trasferimento andranno corrisposte direttamente al Notaio, quale sostituto d'imposta. Le ulteriori spese relative al rogito (onorario del Notaio, spese di trascrizione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e altre) saranno parimenti a carico dell'aggiudicatario. Il GD emetterà l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui all'art. 108 LF a seguito del pagamento integrale del prezzo e delle spese e della stipula dell'atto di trasferimento.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica si rimanda a quanto eventualmente esplicitato nella relazione di stima con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEI DIRITTI E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre **giorni centoventi dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario verso IBAN IT68F 06230 04609 000015176242 recante causale "saldo prezzo per l'acquisto del lotto aggiudicato"; in caso di mancata corresponsione del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 cpc; l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al versamento delle spese per imposte direttamente al Notaio quale sostituto d'imposta, tenuto conto anche del versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di IVA e/o dell'eventuale opzione c.d. "reverse charge".

Le imposte, tasse e tutti gli altri oneri derivanti dalle vendite nonché, per quanto attiene ai beni immobili, tutte le spese necessarie per la trascrizione, l'eventuale cancellazione di ogni formalità pregiudizievole e di volturazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

§§§§§

Si precisa che la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza del presente invito, della perizia di stima e di ogni altra informazione



inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché dello stato di fatto, di diritto e urbanistico del bene alienato.



Copia del presente invito, unitamente all'elaborato peritale, planimetria e fotografie, sarà immediatamente pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su Astegiudiziarie.it per una sola volta e comunicato dal Curatore via pec ai creditori iscritti.

Per ulteriori informazioni in merito, rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dott. Carlo Naselli, con studio in Palermo, via Paolucci De Calboli n. 22, cell. 329.9446958, pec:

carlo.naselli@pec.commercialistipa.it ;

Palermo, 2 ottobre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Carlo Naselli n.q.

