

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

CONCORDATO PREVENTIVO 1/2021

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. GIULIO CORSINI**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **AVV. PAOLO SBACCHI**

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: **AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI**

QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto avv. Giovanni Maggialetti, con studio in Palermo via Ausonia 110, indirizzo pec lq12021pa@pec.it, peo info@maggialettistudiolegale.it, recapito telefonico 091-8420002, nella qualità di Liquidatore Giudiziale nominato nell'ambito del concordato preventivo 1/2021, in ossequio al piano delle attività di liquidazione approvato,

AVVISA

che il giorno **21-07-2025 alle ore 10.00** presso il proprio studio sito in Palermo, via Ausonia 110, procederà all'esame delle domande di acquisto e all'eventuale espletamento di gara informale tra gli offerenti relative ai seguenti lotti secondo le modalità descritte:

LOTTO A3: magazzino sito in Palermo, passaggio Marinuzzi n. 34, piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 66, particella 572 sub 64, categoria C/2, consistenza 43 mq, superficie catastale pari a mq 51 - **prezzo base d'asta € 29.200,00;**

LOTTO A4: appezzamenti di terreno siti in Palermo, località collinare di Baida (PA), distinti al Catasto Terreni del Comune di Palermo foglio 47, particelle 2731-3437-3438-3441-3442-4461 e 4463, superficie catastale complessiva di mq 72.675 - **prezzo base d'asta € 132.500,00.**

LOTTO A5: appezzamenti di terreno siti in Palermo, località collinare di Baida (PA), distinti al Catasto Terreni del Comune di Palermo foglio 47, particelle 5774-5776 e 6021, superficie liberamente fruibile di mq 10.105,71 (cfr. infra) - **prezzo base d'asta € 72.000,00.**

I superiori beni si trovano nella disponibilità della procedura.

§§§§§

VISITA DELL'IMMOBILE

Le eventuali richieste di visita del bene dovranno pervenire entro e non oltre i quindici 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.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ACQUISTO

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, avv. Giovanni Maggiale, in Palermo, via Ausonia 110, entro e non oltre le ore **12.30 del giorno 18-07-2025 (venerdì)**, termine ultimo da intendersi come improrogabile e perentorio.

3. Le domande di acquisto in bollo da € 16.00, irrevocabili sino all'esito dell'eventuale gara tra i soggetti interessati, dovranno tassativamente indicare:

- i dati identificativi e il lotto dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore ai prezzi base d'asta sopra indicati, oltre imposte e spese di trasferimento**, unitamente alla volontà esplicita di accettare integralmente le condizioni di cui al presente avviso e di accollarsi gli oneri e la definizione delle pratiche per l'eventuale cambio di destinazione d'uso.
- 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 di Palermo- Sezione Procedure Concorsuali;
- 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, sia con riguardo al lotto **A5** per quanto attiene ai seguenti punti 1,2, e 3 della relazione Ing. Sulli.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

- a) copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- b) contabile di bonifico bancario relativo al versamento della cauzione di cui infra;
- 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 bonifico bancario verso IBAN IT55P0303204601010000774194 recante causale *"cauzione per l'acquisto del lotto..."*.

Tale disposizione dovrà inderogabilmente essere visibile sul conto di accredito al massimo entro **giorno 18-07-2025**; in caso contrario l'offerta sarà ritenuta inefficace.

Se chi ha manifestato interesse all'acquisto non diverrà aggiudicatario del bene, la cauzione verrà rimborsata mediante bonifico bancario da eseguirsi nei dieci giorni successivi alla data della vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La vendita avrà luogo il giorno 21.07.2025 alle ore 10.00 presso lo studio del liquidatore giudiziale sito in Palermo, via Ausonia 110.

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 2.000,00 per il lotto A3;
- euro 4.000,00 per il lotto A4;
- euro 3.000,00 per il lotto A5.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato, pena l'inefficacia della stessa.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 120 secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 diverrà definitiva allorché siano decorsi perentoriamente giorni dieci dalla relativa deliberazione; non saranno quindi prese in considerazione eventuali offerte in aumento ex art. 107 comma quarto LF pervenute successivamente a tale termine.

Le eventuali offerte in aumento dovranno essere trasmesse al Liquidatore Giudiziale nel termine di cui sopra esclusivamente all'indirizzo pec lq12021pa@pec.it e dovranno essere corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

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 (fatto salvo quanto infra con riguardo al lotto A5) 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.

In particolare, per quanto attiene al lotto **A5**, si trascrive quanto emerso dalla relazione di stima a firma dell'Ing. Maurizio Sulli.

"Sulla scorta delle risultanze del sopralluogo del 31/05/2024 (v. Allegato 1), del rilievo celerimetrico eseguito dall'ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini, della sua elaborazione / aggiornamento (v. Allegato 4.1), delle successive attività di frazionamento / accatastamento della cabina elettrica e relativa corte (v. Allegato 4.2) curate sempre dal Geom. S. Termini e delle informazioni assunte presso i pubblici uffici si dà atto che:

1- una porzione della p.lla 6821 (ex p.lla 5724 il cui frazionamento ha anche originato la p.lla 6820 dell'estensione catastale pari a 70 mq ove insiste la cabina elettrica PA-C n. 0752 con relativa corte recintata e quanto in essa si trova che costituisce il Lotto 7), è occupata dall'area di sedime di una stradella sterrata avente sviluppo complessivo pari a 380 mq circa.

Va segnalato che detta stradella consente, tra l'altro, l'accesso sia alla cabina elettrica insistente sull'attuale p.lla 6620 sia all'immobile insistente sulla p.lla 5574 (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3 ed Allegato 2, Foto nn. 4-13). Si segnala che nei pressi del cancello di accesso all'attuale p.lla 6821 è anche visibile un pozzetto di tipo fognario (v. Allegato 2, Foto n. 4);

2. una porzione dell'attuale p.lla 6821, risulta recintata, provvista di cancello carrabile ed annessa per circa 370 mq ad un lotto contiguo (p.lla 5574) che non è oggetto della presente procedura (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3, tratto in rosso ed Allegato 2, Foto n. 5, zona ove è presente un cancello carrabile).

Va segnalato che sarà onere del futuro aggiudicatario intraprendere in autonomia ogni azione legale / giudiziaria tendente all'eventuale restituzione di detta porzione di terreno (v. Allegato 4.1, nonché Fig. 3, tratto in rosso) allo stato annessa di fatto alla p.lla 5574 con la conseguente alea legata anche ad una eventuale perdita di detta superficie, a titolo esemplificativo, per intervenuta usucapione, sua declaratoria, etc.. In quest'ottica ed in via prudenziale ai fini della stima si farà riferimento alla sola superficie disponibile e fruibile della p.lla 6821 con l'esclusione della superficie di fatto annessa alla p.lla 5574.

Si aggiunge nel contempo che l'ausiliario autorizzato, Geom. Silvio Termini, non ha potuto procedere con la separazione della superficie di fatto annessa alla p.lla 5574 atteso che a seguito di approfondimenti tecnici ed interlocuzione da parte dell'Ausiliario con l'Ufficio del Comune di Palermo preposto alla trattazione / ricevimento / rilascio di attestazioni di deposito dei tipi di frazionamento è emerso che detta attività oltre a comportare delle lungaggini burocratiche non permetteva di escludere totalmente che il Settore preposto del Comune di Palermo piuttosto che rilasciare l'attestazione al deposito del tipo di aggiornamento catastale (ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001), avesse ritenuto di chiedere chiarimenti nella fase preposta all'approvazione del frazionamento in ordine alla regolarità o meno della costruzione insistente su una parte della p.lla 5574 (di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura) ovvero avesse ritenuto di dover avviare un procedimento teso ad accertare la sussistenza o meno di un'eventuale lottizzazione abusiva (riferimento art. 30, comma 1 del DPR n. 380/2001).

3. una porzione della p.lla 5774 è occupata in punto di fatto da viabilità e/o da piazzola di manovra per 410 mq circa (v. All. 4, Fig. 3, tratto in verde ed Allegato 2, Foto nn. 1-2).

Va pertanto segnalato al futuro aggiudicatario che trattandosi di viabilità o di piazzola di manovra che consentono in punto di fatto l'accesso ad unità immobiliari distinte rispetto a quella oggetto del presente elaborato a seguito del trasferimento immobiliare dovrà esserne mantenuta la destinazione e consentito l'utilizzo / fruizione indisturbata da parte di soggetti terzi. Pertanto, la superficie della p.lla 5774 campita in verde (v. Allegato 4.1 e Fig. 3) è di fatto indisponibile ad un uso privato e deve essere considerata gravata da perenne servitù di passaggio (a piedi e con mezzi meccanici) *uti cives*¹. In quest'ottica ed in via prudenziale ai fini della stima si farà riferimento alla sola superficie disponibile e fruibile della p.lla 5774 con l'esclusione delle superfici costituenti viabilità fruibile *uti cives* in punto di fatto.

Si aggiunge nel contempo che l'ausiliario autorizzato, Geom. Silvio Termini, non ha potuto procedere a mezzo di frazionamento con la separazione delle superfici occupate da viabilità / piazzola di manovra dalla

¹ Si segnala che non risulta trascritto alcun provvedimento giudiziale in tal senso sino al 29-05-2025

p.lla 5774 atteso che a seguito di approfondimenti tecnici ed interlocuzione da parte dell'Ausiliario con l'Ufficio del Comune di Palermo preposto alla trattazione / ricevimento / rilascio di attestazioni di deposito dei tipi di frazionamento è emerso che detta attività oltre a comportare delle lungaggini burocratiche non permetteva di escludere totalmente che il Settore preposto del Comune di Palermo piuttosto che rilasciare l'attestazione al deposito del tipo di aggiornamento catastale (ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001), avesse invece ritenuto di dover avviare un procedimento teso ad accertare la sussistenza o meno di un'eventuale lottizzazione abusiva (riferimento art. 30, comma 1 del DPR n. 380/2001). Infine e con specifico riferimento alla questione afferente alla stradella sterrata che insiste su porzione della p.lla 6821 per un'estensione pari a 380 mq circa si segnala per completezza di trattazione che dall'esame dell'ispezione ipotecaria per immobile eseguita con riferimento alla p.lla di terreno 5724 (v. Allegato 7) non è emersa la trascrizione di un eventuale titolo attestante la costituzione di un diritto di passaggio (a piedi o con mezzi meccanici) sulla stradella rinvenuta *in situ* che, si ribadisce, consente, di fatto, l'accesso alla cabina Enel ed all'immobile insistente sulla p.lla 5574 (v. Allegato 2, Foto nn. 3-8), evidenziando prudenzialmente, salvo diverso parere del Giudice, del Commissario Giudiziale e del Liquidatore Giudiziale, che nel decreto di trasferimento dovrà essere espressamente segnalato che in una porzione di stradella di 380 mq circa (v. Allegato 4.1, relazione esplicativa del rilievo celerimetrico) il futuro acquirente dovrà permettere il passaggio (a piedi o con mezzi meccanici) per l'accesso sia alla cabina Enel PA-C n. 0752 (che altrimenti risulterebbe interclusa) sia all'immobile insistente sulla p.lla 5574². Inoltre, per effetto della presenza di pozzetti di servizi a rete (fognatura) non si esclude la sussistenza di una servitù fognaria. Inoltre, per la presenza di una cabina elettrica insistente sull'attuale p.lla 6620 dovrà prudenzialmente darsi atto nel decreto di trasferimento anche della sussistenza di una servitù di elettrodotto e ciò alla luce di quanto comunicato da E-Distribuzione S.p.a. con p.e.c. del 3/9/2024 (*Cogliamo l'occasione per segnalare anche l'opportunità di procedere a contestuale regolarizzazione dei tracciati relativi alle linee elettriche collegate alla cabina elettrica e alla strada di accesso all'immobile, attraverso i quali la società esercita da oltre quarant'anni visibile servitù di elettrodotto e di passaggio sui fondi limitrofi al locale cabina*).

Sulla scorta delle risultanze del rilievo celerimetrico eseguito e dalle successive attività svolte dall'Ausiliario autorizzato, Geom. S. Termini (frazionamento catastale della p.lla 5724 nelle p.lle 6820 e **6821** ai fini dell'autonomo accatastamento della cabina Enel) è emerso che i terreni costituenti il **lotto 5** (p.lle 5776, 5774 ed attuale p.lla 6821) della superficie nominale catastale pari complessivamente a **11.993 mq** (mq 9.067 + mq 1.142 + mq 1.784) hanno in effetti una superficie reale pari a **11.265,71 mq** (11.335,71 mq – 70 mq) valutata al netto dell'area occupata dalla cabina elettrica e della corte pertinenziale con quanto ivi insistente (v. fig. 3, parte tratteggiata in celeste e parti in blu, in rosso ed in verde) che, epurata dalle superfici evidenziate ai precedenti **punti 2-3**, si riduce in punto di fatto a **mq 10.485,71** (mq 11.335,71 - mq 370 - mq 410). Si precisa che detta superficie comprende l'area di sedime della stradella sterrata (mq 380) da cui si accede alla p.lla 6821, alla cabina Enel (p.lla 6820) e all'immobile”.

² Si segnala che non risulta trascritto provvedimento giudiziale in tal senso sino al 29-05-2025

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 IT55P0303204601010000774194 recante causale "*saldo prezzo per l'acquisto del lotto...*"; 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 avv. Giovanni Maggialetti, con studio in Palermo, via Ausonia n. 110, telefono 091.8420002, whatsApp 351.7480322, pec lq12021pa@pec.it; peo: info@maggialettistudiolegale.it.

Palermo, 3 giugno 2025

Il Liquidatore Giudiziale

avv. Giovanni Maggialetti n.q.

Giovanni Maggialetti