

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

PROCEDURE CONCORDATARIE

Procedura fallimentare n. 30/2019

INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Avv. Francesca Mancuso, con studio a Palermo, in Piazza F.sco Crispi n.9, in qualità di Curatore del fallimento n.30/2019, dichiarato con sentenza del Tribunale di Palermo del 28 marzo 2019,

- visto il programma di liquidazione, approvato con provvedimento del 10.02.2023;
- letta la relazione del C.T.U.: Arch. Fabrizio Bruno, datata 16.03.2022;
- letta la certificazione ipocatastale sulle risultanze dei RR.II. redatta dal Notaio: Dott. F. P. Castellana;
- dato atto della mancata costituzione del Comitato dei creditori;
- visto il supplemento al programma di liquidazione, approvato con provvedimento del 10.07.2024;
- visti gli artt.107 e 108 L.F. e gli artt.570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che, con riferimento all'immobile oggetto della presente vendita, risulta già pervenuta, a mani del Curatore, prima ed al di fuori della pubblicazione del presente invito, una offerta di acquisto per il prezzo di € 100.000,00, oltre IVA, con allegato assegno dell'importo di € 10.000,00, a titolo di cauzione, nella misura del 10%;
- considerato che la Curatela intende garantire la massima trasparenza e competitività delle espletande operazioni di vendita,

INVITA

chiunque, tranne il soggetto fallito, a presente offerta irrevocabile di acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta già ricevuta, pari ad € 100.000,00 (euro centomila/00), oltre all'IVA ed a quanto ulteriormente dovuto per spese, imposte e tasse, per il seguente bene immobile acquisito all'attivo fallimentare, costituente LOTTO UNICO:

piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Isola delle Femmine (PA), in via delle Industrie s.n.c., già C.da Estremola, censito al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 2, p.lla 98, qualità: seminativo di 2^a classe, superficie: are 27 ca 74, reddito dominicale: 11,46 euro, reddito agrario: 4,30 euro.
Il lotto misura una superficie catastale di 2.774 mq.

Al suddetto appezzamento di terreno – delimitato su tre lati da muri di cinta e frontalmente da muretti bassi con soprastante ringhiera metallica – si accede direttamente dalla via delle Industrie per mezzo di un ampio ingresso carrabile con cancello metallico scorrevole.

Oltre al suddetto accesso, sono, altresì, presenti due aperture (un cancello carrabile scorrevole ed un portoncino metallico) ricavati sul muro perimetrale sud che di fatto collegano e rendono il lotto fallimentare un tutt'uno (urbanisticamente) con altro bene non interessato nella presente procedura fallimentare (p.lla 350 del medesimo foglio di mappa catastale), con accesso autonomo sempre da via delle Industrie al civ.n. 45. Il fondo si presenta non pavimentato ed in stato di abbandono, stante la presenza di una folta vegetazione spontanea. E', altresì, presente una struttura di fondazione in calcestruzzo di cemento armato (apparentemente travi rovesce) che afferisce alla prevista realizzazione di un capannone industriale, mai completato, la cui costruzione è stata interrotta dopo la realizzazione di dette fondazioni.

Si precisa che il suddetto appezzamento di terreno è attualmente concesso in locazione ad uso deposito, con contratto opponibile alla Curatela della durata di anni sei, registrato in data 23.01.2019, a fronte di un canone mensile di locazione pari ad € 500,00 oltre IVA e che il suddetto contratto è stato già disdettato con effetto dalla prossima scadenza del gennaio 2025.

AVVISA

che il giorno **30 GENNAIO 2025, alle ore 12:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de. siti a Palermo, in via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, il Curatore procederà alle operazioni di vendita del bene immobile sopra descritto.

Il prezzo base delle offerte d'acquisto dovrà essere almeno pari, a pena di inefficacia, all'importo di € 100.000,00 (euro centomila/00) oltre l'Iva, spese, imposte e tasse.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto: arch. Fabrizio Bruno in data 16.03.2022, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che il CTU ha rilevato quanto segue: *“Dal punto di vista urbanistico, il bene, come riportato nel “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 03/2021” del 31/03/2021 [...] ricade in Z.T.O. “D” industriale - artigianale e altresì, parzialmente, in fascia “L” di rispetto autostradale di cui al D.P.R. 16/12/1992, n.495, e D.L.vo 10/09/1993, n.360; risulta ancora sottoposto a vincolo sismico con DM.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981, e vincolo paesaggistico di cui alla legge 29/06/1939, n. 1497, e*

s.m.i.”. Ed ancora, “Sul fondo in questione sono presenti le strutture di fondazione in calcestruzzo di cemento armato (apparentemente travi rovesce) del realizzando capannone industriale, mai completato, di cui alla Concessione Edilizia n. 03 del 25/01/2012 rilasciata dal Comune di Isola delle Femmine[...] poi successivamente volturata (prot. n. 4176 del 02/04/2015) in favore della società XXX oggi fallita.[...] Con comunicazione di avvio del procedimento di decadenza della concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012”, prot. 5509 del 24/06/2020 del Comune di Isola delle Femmine, [...] il Comune in parola comunicava l’avvio del «procedimento per l’emissione della decadenza della concessione edilizia n. 03 del 25/01/2012 per mancato completamento dei lavori entro il termine del 24/01/2018. [...] Considerato pertanto: 1. Quanto disposto all’art.6, comma 2, della Legge Regionale 10/08/2016, n.16, di recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, e s.m.i. (Legge Regionale 06/08/2021, n.23) che testualmente recita: «Il termine per l’inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l’opera deve essere completata non può superare tre anni dall’inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione utilizzabili entrambi, anche nell’ambito dello stesso procedimento, previa comunicazione motivata dell’interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori»; 2. quanto altresì disposto all’art. 6, comma 4, della richiamata L.R.16/2016, con le integrazioni di cui alla L.R. 2021 n. 23/2021, che testualmente recita: «La realizzazione della parte dell’intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione»; 3. che, per quanto noto allo scrivente ausiliario, nessuna ulteriore istanza di “Permesso di Costruire” per il completamento dei lavori è stata presentata [...] al Comune di Isola delle Femmine né, allo stato attuale, risulta emessa alcuna ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune medesimo, le opere in parola (strutture di fondazione di un realizzando capannone industriale - artigianale) assumono la connotazione di illecito urbanistico - edilizio e devono, pertanto,

essere soggette a demolizione in quanto, di fatto, realizzate in assenza della necessaria autorizzazione edilizia (oggi decaduta). L'eventuale aggiudicatario del lotto dovrà pertanto provvedere al ripristino della configurazione ante abuso del fondo in parola, provvedendo alla rimozione totale delle opere realizzate. Inoltre, come riportato al capitolo 2.1 della presente relazione, ricavate sul perimetro sud del lotto in questione sono presenti due aperture (un cancello carrabile scorrevole e un portoncino metallici) che di fatto collegano e rendono il lotto fallimentare un tutt'uno (urbanisticamente) con altro bene non interessato nella presente procedura fallimentare (p.lla 350 del medesimo foglio di mappa catastale). Per tale motivazione dette aperture dovranno essere chiuse con muratura, per il ripristino dell'originario muro perimetrale di confine, previa rimozione dei corrispondenti infissi metallici (cancello carrabile scorrevole e portoncino)''.

Per finire, si riferisce che sul predetto terreno risulta trascritto un vincolo di destinazione a parcheggio di mq. 582,32, trascritto a Palermo il 24 gennaio 2012 contro il Comune di Isola delle Femmine.

La vendita, che si svolgerà secondo modalità analogiche, avrà luogo alle seguenti condizioni:

1) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice del Fallimento, saranno eseguite dal Curatore presso i locali di cui lo stesso dispone, siti a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX c/o Associazione Proc.e.de.

2) Chiunque è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

3) Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art.571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) e depositate in busta chiusa, presso lo studio dello scrivente Curatore (sito a Palermo, in Piazza F. Crispi n.9).

Le offerte dovranno specificare:

a. il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, auto dichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la 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).

Le offerte effettuate da una società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

b. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o del lotto (es. "lotto unico");

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà comunque essere inferiore ad € 100.000,00, oltre IVA, a pena di inefficacia dell'offerta;

d. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, che dovrà avvenire entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

e. la dichiarazione di avere preso visione della relazione di consulenza tecnica, nonché del presente invito ad offrire;

f. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo.

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso lo studio del Curatore, sito a Palermo, in Piazza F.sco Crispi n. 9, ed a mani dello stesso, in busta chiusa entro le ore 19:00 del giorno precedente la vendita.

Si precisa, al riguardo, che lo studio professionale del Curatore è aperto al pubblico i

giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi, ad eccezione del giorno prima della data di vendita, in cui sarà comunque aperto, dalle ore 17:00 alle 19:00, per consentire il deposito delle offerte. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Curatore e la data della vendita, non essendo ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo (come ad esempio nome e numero della procedura e/o bene per cui è fatta l'offerta).

Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione, nella forma stabilita nel seguente articolo, determineranno l'inefficacia della offerta.

Eguale inefficace sarà considerata l'offerta inferiore al prezzo come sopra stabilito.

Si precisa che il presente invito non costituisce offerta al pubblico e, pertanto, non genererà alcun obbligo a contrarre a carico della Curatela.

5) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del fallimento n. 30/2019", il tutto da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

La busta sarà custodita in deposito presso lo studio del Curatore.

6) Successivamente, il giorno **30 GENNAIO 2025, ALLE ORE 12:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de. siti a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

In caso di pluralità di offerte valide, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

7) Tutti gli offerenti, a mezzo del presente invito, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

8) In caso di gara, la misura minima delle offerte in aumento è fissata in **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Al riguardo, si precisa quanto segue.

In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente (individuato secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c., 3° comma, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore terrà conto dei seguenti criteri: l'entità del prezzo, le cauzioni prestate, le forme, i modi ed i tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di gara ed all'esito della stessa, il Curatore disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha formulato l'offerta più alta;

9) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, **entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel diverso inferiore termine indicato nell'offerta, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del Fallimento n.30/2019 – Lotto Unico", e depositato presso lo studio del Curatore, sito a Palermo, in Piazza F. Crispi n.9.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario, che entrerà nel possesso dell'immobile in occasione della stipula dell'atto di compravendita e solo a seguito del pagamento integrale del corrispettivo.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice Delegato al fallimento dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c.

10) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante la riconsegna dell'assegno custodito dal Curatore.

11) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, individuato secondo le modalità sopra descritte, mediante atto di compravendita rogato dal Notaio, da stipulare, previo versamento del saldo prezzo al Curatore, dedotta la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo di sessanta giorni dal versamento del saldo prezzo al Curatore.

Entro i successivi quindici giorni dall'aggiudicazione, l'acquirente dovrà comunicare al Curatore il nominativo e l'indirizzo del notaio scelto per la stipula del contratto di compravendita.

In caso di mancata comunicazione nel termine assegnato, il Notaio potrà essere scelto dalla Curatela.

La bozza dell'atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto delle specificità delle vendite fallimentari, dovrà preventivamente essere sottoposto al vaglio del Giudice Delegato. Conseguentemente, dovrà richiedersi al Notaio di far pervenire al Curatore, almeno venti giorni prima della data fissata per il rogito, la bozza del contratto da sottoporre al Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ad eventuali diritti di prelazione e/o delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché di ogni altro vincolo gravante sull'immobile, ad eccezione del sopradetto vincolo di destinazione a parcheggio, trascritto a Palermo il 24 gennaio 2012 contro il Comune di Isola delle Femmine.

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti alla quale si fa, comunque, espresso riferimento, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, richiamandosi alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari.

La vendita sarà a corpo e non a misura, con la espressa previsione che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella Consulenza Tecnica di Ufficio, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

La presentazione dell'offerta così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima, la quale risulta pubblicata, unitamente al presente avviso, nonché di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene oggetto di cessione.

Il Curatore fallimentare precisa che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile dell'Attestato di qualificazione energetica o di certificazione energetica. Il Curatore avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, comma V, del T.U.6.6.2001 n.380 e dall'art. 40, comma VI, della L.28.2.1985 n.47 e successive modifiche.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della presente vendita, ci si potrà rivolgere al Curatore fallimentare: Avv. Francesca Mancuso, reperibile presso il suo studio professionale, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, al seguente numero telefonico: 3200816986.

Eventuali richieste di visita dovranno essere avanzate entro e non oltre quindici giorni prima della data fissata per la vendita.

Copia del presente invito ad offrire sarà inserito, unitamente ai relativi documenti allegati, sul seguente sito internet abilitato alla pubblicazione delle aste giudiziarie: **www.astegiudiziarie.it**, almeno trenta giorni prima rispetto alla data fissata per l'esperimento del tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015 n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, l'invito ad offrire sarà, altresì, pubblicato per estratto sul portale delle vendite pubbliche, al seguente indirizzo: **<https://pvp.giustizia.it>**.

Palermo 19 novembre 2024

Il Curatore fallimentare

(Avv. Francesca Mancuso)