



VERONICA PEDONE
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE DEI CONTI

;

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione controllata del patrimonio n. 5/2022

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

4° ESPERIMENTO

Il liquidatore, Dott.ssa Veronica Pedone:

- visto il decreto del 20 dicembre 2022 con il quale il Tribunale ha dichiarato l'apertura delle procedure di liquidazione controllata in epigrafe;
- visto il provvedimento del 27 giugno 2023 con il quale il G.D. ha approvato il programma di liquidazione;
- visto il verbale delle operazioni di vendita del 30 ottobre 2024 con il quale è stata dichiarata l'asta deserta;
- visto il provvedimento del 31 gennaio 2025 con il quale il G.D. ha approvato l'integrazione del programma di liquidazione;
- ritenuto che occorre, quindi, disporre nuovamente la vendita senza incanto dell'unico lotto rimasto invenduto, applicando un ribasso del 25% sul prezzo base d'asta praticato precedentemente;

AVVISA CHE

il giorno **4 aprile 2025** alle **ore 9:00**, presso la sala aste del gestore telematico Edicom Finance s.r.l., sita in Palermo, **Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2q**, nonché tramite la piattaforma www.doauction.it, avrà luogo innanzi al sottoscritto liquidatore,

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

del seguente bene immobile:

Lotto unico

Quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dei terreni siti nel comune di Palermo (qualità classe frassineto e pascolo) censiti catastalmente al N.C.T. del Comune di Palermo come segue:

- Fg 98, Part. 170, pascolo, classe 3, are 4.68, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;
- Fg 98, Part. 1803, qualità frassineto, classe 2, are 16.58, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 0,77;

- Fg 98, Part. 1804, qualità frassineto, classe 2, are 11.00, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 0,51;
- Fg 98, Part. 1805, qualità frassineto, classe 2, are 02.42, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,11.

Base d'asta: € 8.049,38 (ribasso del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta);

Offerta minima efficace: € 6.037,03 (ribasso del 25%)

Rilancio minimo: € 300,00.

La vendita comprende tutti i relativi diritti ed obblighi, accessioni, pertinenze, dipendenze, vincoli e servitù attive e passive legalmente esistenti, precisando che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica, si rimanda alle perizie in atti, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001, ove applicabili.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto potranno essere alternativamente redatte e presentate con modalità telematiche (**OFFERTA TELEMATICA**) oppure in forma cartacea (**OFFERTA ANALOGICA**) come appresso meglio specificato.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione della vendita.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del liquidatore sito a Palermo in via F.P. Di Blasi n. 49, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, quindi, il **3 aprile 2025**.

Sulla busta dovranno essere indicate **ESCLUSIVAMENTE** le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità), il nome del liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo, così ad esempio, al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<http://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“offerente” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “presentatore dell'offerta” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, D.M. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 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, c. 5, II periodo, D.M. n. 32/2015).

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l'invio all'indirizzo di Pec

del Ministero <mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it>, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

L'offerta si intende 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015 tra cui:

- 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 e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità 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 26/02/2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal giorno 1° agosto al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "LIQUID. CONTROLLATA DEL PATRIMONIO 5/2022 TRIBUNALE DI PALERMO" al seguente IBAN: IT75S0303204605010000820798, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione lotto Unico Liq. Contr. n. 5/2022 R.G.", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario- al momento dell'apertura delle buste non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m).

All'offerta, inoltre, deve essere allegata:

- copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico e scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione

alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

- se il soggetto offerente è minorenni, inabilitato, interdetto e/o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di avere preso visione e di avere integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

N.B.: le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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 carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

2. OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (marca da bollo di € 16,00), debitamente sottoscritta deve contenere:

SE PERSONA FISICA: Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

SE PERSONA GIURIDICA O ALTRO. Denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante.

Ed inoltre:

- copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione controllata R.G. n. 5/2022 - Lotto unico” oppure contabile bancaria attestante il bonifico bancario eseguito sul c/c CREDEM intestato alla procedura “LIQUID. CONTROLLATA DEL PATRIMONIO 5/2022 TRIBUNALE DI PALERMO” al seguente IBAN: IT75S0303204605010000820798 con causale “Cauzione lotto Unico Liq. Contr. n. 5/2022 R.G.” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del liquidatore.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal liquidatore all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti e dei loro avvocati. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al liquidatore (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al liquidatore in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il liquidatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'orario indicato nell'avviso di vendita.

In caso di offerta unica

Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il liquidatore inviterà in ogni caso 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.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

Nel caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il liquidatore procederà ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente o, in caso di più offerte valide dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si precisa, inoltre, che, a norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il liquidatore si atterrà ai seguenti criteri:

- I) migliore prezzo offerto;
- II) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta;
- III) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

Degli esiti della procedura competitiva il liquidatore informerà il Giudice Delegato depositando in Cancelleria la relativa documentazione per l'approvazione, alla cui condizione è sottoposta la presente procedura di vendita.

L'aggiudicazione è provvisoria ed è condizionata all'autorizzazione del Giudice Delegato, la quale potrà approvare gli atti della procedura competitiva ed autorizzare la vendita, o revocare ex art 217 CCI, ovvero annullare o sospendere la procedura stessa per ogni motivo e ragione.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI
TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni immobili verrà trasferita all'aggiudicatario previo o contestuale versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese di trasferimento (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante rogito notarile dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto urbanistico in cui si trova; la vendita avrà luogo senza alcuna garanzia per i vizi o per l'evizione.

La bozza dell'atto notarile sarà preventivamente sottoposta al vaglio del G.D.

Tutte le spese relative al rogito (onorario notaio, spese di trascrizione e cancellazione formalità pregiudizievoli) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice Delegato emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. ex art 217 CCI dopo il pagamento integrale del prezzo e delle spese.

Il mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito (con conseguente mancata stipula del rogito) sarà comunicato dal liquidatore al GD e comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

L'avviso di vendita verrà pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e sul "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 45 giorni prima di ciascun tentativo di vendita.

Il liquidatore procederà, altresì, a notificare, a mezzo pec, l'avviso di vendita, ai creditori con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari nonché agli eventuali comproprietari, almeno 10 giorni prima della data prevista per la vendita.

Palermo, 10.02.2025

Il liquidatore
Dott.ssa Veronica Pedone