

**Tribunale Civile di Agrigento – Concordato Preventivo n. 6/2019****Avviso di vendita ex art. 107 primo comma L.F.**

Il Collegio dei Liquidatori Giudiziali (in seguito, in breve, anche “Il Collegio” o i Liquidatori Giudiziali”) nominato nel Procedimento di Concordato Preventivo n. 6/2019 R.C.P. del Tribunale di Agrigento, composto dall’Avv. Calogero Pisciotta e dal Dott. Alessandro Cillino,

- preso atto dell’infruttuoso esperimento di vendita del 22/03/2023;
- in esecuzione del supplemento del programma di liquidazione del 13/10/2023, vistato dal Commissario Giudiziale in pari data e approvato dal Giudice Delegato in surroga del Comitato dei Creditori in data 16/10/2023;

**avvisa**

che il giorno **19 dicembre 2023, alle ore 12.00**, presso lo studio dell’Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, via Dante n. 58/A, procederà all’esame delle offerte di acquisto in busta chiusa, per lotti separati, relative ai beni immobili di seguito descritti:

**Lotto 1:** struttura turistico ricettiva sita nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa, così contraddistinta in Catasto:

- Comune di Agrigento, N.C.E.U. foglio 105, particella 9, sub 6, zona censuaria 4, categoria in corso di costruzione, indirizzo Contrada Maddalusa s.n., piano S1-T;
- Comune di Agrigento, N.C.E.U. foglio 105, particelle graffate 9 e 11 sub 7, zona censuaria 4, categoria D2, rendita euro 16.818,00, indirizzo Contrada Maddalusa s.n., piano T-1;
- Comune di Agrigento, N.C.E.U. foglio 105, particella 9 sub 8, zona censuaria 4, categoria D2, rendita euro 53.146,00, indirizzo Contrada Maddalusa s.n., piano S1-T-1-2-3;
- Comune di Agrigento, N.C.E.U. foglio 105, particella 371, area urbana;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 14, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 1830, reddito domenicale euro 12,29, reddito agrario 5,67

Particella 144 (ex15/b), qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 530, reddito domenicale euro 4,24, reddito agrario 0,82;

- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 153, qualità pascolo, classe 1, superficie mq 6850, reddito domenicale euro 10,61, reddito agrario 2,83;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 332, qualità seminativo, classe 5, superficie mq 4637, reddito domenicale euro 4,79, reddito agrario 1,44;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 333, qualità seminativo, classe 5, superficie mq 4665, reddito domenicale euro 4,82, reddito agrario 1,45;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 335, qualità pascolo, classe 1, superficie mq 1000, reddito domenicale euro 1,55, reddito agrario 0,41;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 336, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 5.218, reddito domenicale euro 8,08, reddito agrario 2,16;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 367, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 1658, reddito domenicale 2,57, reddito agrario 0,69;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 368, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 36.884, reddito domenicale euro 22,47, reddito agrario 5,99;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 369, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 14500, reddito domenicale euro 22,47, reddito agrario 5,99;
- Comune di Agrigento, N.C.T. foglio 105, particella 370, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 13.145, reddito domenicale euro 20,37, reddito agrario 5,43.

L'intera struttura, oltre al terreno pertinenziale esteso oltre 9 ettari, è divisa in vari corpi di fabbrica denominati A, B, C, D, E, F, H. La struttura, avente destinazione turistico ricettiva, è in corso di costruzione e versa in totale stato di abbandono. La distribuzione interna ed esterna di fatto non è stata completata ed ha inoltre subito evidenti danneggiamenti. Per una dettagliata e completa descrizione del lotto si rimanda alla perizia di stima a firma del CT Ing. Dario Megna. Il prezzo base è pari a **€ 1.100.000,00**.

**Lotto 2:** fabbricato con destinazione d'uso commerciale sito nel Comune di Agrigento, Via Imera n.61-63, distinto al N.C.E.U. al foglio 125, particella 438, sub

6. L'immobile, con esposizione su strada, è composto da un ampio locale vendita al piano terra, dotato di una zona retrobottega, di servizi igienici e da un piano ammezzato realizzato successivamente all'acquisto dell'immobile. Esso si presenta in discreto stato di conservazione. Il prezzo base è pari a € **170.000,00**.

§§§§§§

La descrizione dei singoli lotti oggetto della presente vendita è contenuta nella perizia di stima a firma dell'Ing. Dario Megna, Coadiutore del Commissario Giudiziale nominato nella procedura di concordato preventivo n. 6/2019 R.C.P. del Tribunale di Agrigento che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e che si dà per conosciuta dai partecipanti al momento della presentazione dell'offerta. Su richiesta degli interessati, il Collegio dei Liquidatori Giudiziali potrà trasmettere copia della certificazione notarile redatta nelle forme dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Giuseppe Crescimanno del 24/9/2020 prodotta agli atti del procedimento di concordato preventivo.

#### **Condizioni di vendita dei singoli lotti**

Il prezzo base di ciascun lotto posto in vendita è pari a € **1.100.000,00 per il lotto 1 ed € 170.000,00 per il lotto 2**.

L'offerta relativa a ciascuno lotto non potrà essere inferiore, **a pena di invalidità ed inefficacia**, al prezzo base come sopra determinato e, dunque, a € **1.100.000,00 per il lotto 1 e ad € 170.000,00 per il lotto 2**.

**Si precisa che, ai fini fiscali, la società cedente opererà per entrambi i lotti per l'assoggettamento dell'operazione di vendita all'imposta sul valore aggiunto (IVA), operazione che avverrà con il meccanismo di inversione contabile (cosiddetto "reverse charge") ex art. 17, comma 6 lett. A bis, del D.P.R. n. 633/1972 e conseguente applicazione dell'imposta ipotecaria in misura pari al 3%, dell'imposta catastale all'1% e di quella di registro in misura fissa per € 200,00, oltre che l'imposta di bollo.**

Detta offerta va presentata in bollo e in busta chiusa, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., e dovrà essere

depositata presso lo studio del componente del Collegio dei Liquidatori Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, via Dante n. 58/A, entro e non oltre le ore 19.00 del giorno antecedente a quello della vendita, a pena di inefficacia. A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso il predetto studio legale esclusivamente dalle ore 17,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.

Sulla busta dovranno essere indicate, a cura della segreteria dello studio dell'Avv. Pisciotta, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il numero della procedura di concordato preventivo e la data della vendita (coincidente con quella dell'apertura delle buste).

L'offerta, da ritenersi irrevocabile a ogni effetto di legge, presuppone la conoscenza integrale sia della perizia di stima redatta dall'Ing. Dario Megna, sia dello stato di fatto attuale dell'immobile. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia dei lotti posti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Ciascun lotto potrà essere visionato previa richiesta da inoltrare direttamente ai Liquidatori, i quali forniranno agli interessati ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, in merito alle modalità di vendita e alle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni.

L'offerta dovrà specificare: il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione 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).

L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato 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. L'offerta effettuata dal minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione del lotto; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia della offerta stessa; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo, da effettuarsi entro il termine che verrà più avanti indicato; d) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; e) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima e del presente avviso di vendita; f) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio.

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a *“Procedura di Concordato Preventivo n. 6/2019 RGCP Trib AG – con indicazione del numero del lotto”* e da inserire all'interno della busta a cura dell'offerente. **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

Si precisa che nel caso di mancata aggiudicazione, la cauzione presentata dall'offerente non aggiudicatario verrà restituita all'esito della chiusura delle operazioni di vendita. Nel caso di aggiudicazione e di mancato pagamento del prezzo nelle forme ed entro i termini stabiliti, detta cauzione verrà trattenuta integralmente a titolo di penale.

Successivamente, il giorno stabilito nell'avviso, il Collegio dei Liquidatori Giudiziali provvederà, presso lo studio dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte.

In caso di unica offerta valida ed efficace, il Collegio disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, il Collegio inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo di € 20.000,00 per il lotto 1 ed € 5.000,00 per il lotto 2, da espletarsi lo stesso giorno, immediatamente dopo l'apertura delle buste, sempre presso lo studio del predetto Avv. Pisciotta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta su cui effettuare la gara, il Collegio si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- miglior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, l'entità più elevata della cauzione versata;
- a parità di cauzione, il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- a parità, cauzione e di tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese, sarà considerato miglior offerente colui che ha presentato l'offerta per primo.

Alla gara avranno diritto di partecipare esclusivamente coloro che hanno presentato offerte valide ed efficaci. Se gli offerenti aderiranno alla gara, il singolo lotto verrà aggiudicato, provvisoriamente, in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Collegio disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta valida ed efficace oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha offerto il maggior importo a titolo di cauzione ovvero, a parità di cauzione, in favore di colui che ha manifestato prontezza di versamento del saldo prezzo e delle spese in un tempo minore, ovvero a parità di tempistica di pagamento, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, sempre che il Collegio ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio, i Liquidatori Giudiziali trasmetteranno al Commissario Giudiziale e al Comitato dei Creditori, nonché depositeranno presso la Cancelleria del Giudice delegato, tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederanno al Giudice

delegato di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D. ai sensi dell'art. 108 I comma L.F. o da parte dei Liquidatori stessi in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. – Si precisa che il Giudice Delegato può altresì impedire il perfezionamento della vendita quando ricorrono le condizioni di cui alla seconda parte dell'art. 108 I comma L.F.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro i successivi 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione) e le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dai Liquidatori Giudiziali all'esito dell'aggiudicazione). Entrambi i suddetti versamenti andranno effettuati a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a ***“Procedura di Concordato Preventivo n. 6/2019 RGCP Trib AG – con indicazione del numero del lotto”***, ovvero, a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Procedura presso **Credit Agricole di Palermo, Agenzia di piazza Verdi, intestato a *“CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2019 TRIB.DI AGRIGENTO”*** recante il seguente codice **IBAN: IT76W0623004602000015214726** e indicando, rispettivamente, la causale ***“saldo prezzo con indicazione del numero del lotto”*** e ***“saldo spese con indicazione del numero del lotto”***.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo e delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale.

La proprietà di ciascun lotto aggiudicato sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, nel Distretto di Agrigento o di Palermo.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del singolo lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo:

l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge, l'eventuale attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile, ove richiesto dal Notaio rogante e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. **Si ribadisce che, ai fini fiscali, la società cedente opererà per entrambi i lotti per l'assoggettamento dell'operazione di vendita all'imposta sul valore aggiunto (IVA), operazione che avverrà con il meccanismo di inversione contabile (cosiddetto "reverse charge") ex art. 17, comma 6 lett. A bis, del D.P.R. n. 633/1972 e conseguente applicazione dell'imposta ipotecaria in misura pari al 3%, dell'imposta catastale all'1% e di quella di registro in misura fissa per € 200,00, oltre che l'imposta di bollo.**

Sarà altresì a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

I beni immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, 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 perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

La cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli di cui all'art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato una volta riscosso interamente il prezzo e trasferito il lotto.

#### **Situazione urbanistica degli immobili**

Dalla perizia di stima a firma dell'Ing. Dario Megna, CT del Commissario Giudiziale, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte, si evince quanto segue.

**Con riferimento al lotto 1:**

Dalla documentazione versata in atti sono state riscontrate le seguenti Concessioni Edilizie:

Concessione edilizia n. 1146 del 25/06/1987

Concessione edilizia n. 1164 del 23/07/1987

Concessione edilizia n. 1275 del 18/07/1988

Concessione edilizia n. 1435 del 14/11/1989

Concessione edilizia n. 21 del 19/03/1994

Concessione edilizia n. 82 del 11/12/2001

Concessione edilizia n. 136 del 20/12/2002 prorogata fino al 10/12/2009.

Considerando che l'area ove sorge la struttura è sottoposta a vincolo della Soprintendenza dei Beni Culturali della Regione Sicilia, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 3264 del 01/07/1976

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1048 del 2/3/1979

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 102/A del 3/2/1987

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 9399 del 27/06/1987

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1148 del 6/6/1988

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1996 del 7/8/1989

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 3080 del 8/11/1990

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 115 III del 16/01/1992

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 2937 del 20/10/1992

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 591 del 3/2/1994

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 9094 del 30/11/2000

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 2848 del 18/4/2003.

Va precisato che con ulteriore nota prot.1530 del 13/02/2019 la Soprintendenza dei

Beni Culturali e Ambientali in ordine alla riattivazione della pratica a seguito del DDG n.1599 del 22/03/2018 richiedeva una integrazione documentale prodromica al rilascio della documentazione.

Inoltre, dalla documentazione fornita dalla Società si evince che in data 18/09/2019 è stata presentata una richiesta di autorizzazione all'esecuzione di interventi di risanamento conservativo.

Allo stato attuale il complesso immobiliare ricettivo, di fatto è in corso di costruzione e ristrutturazione. L'iter autorizzativo, e la documentazione trasmessa dalla società in concordato, risulta carente e incompleta. In buona sostanza la definizione del complesso edilizio ricettivo è vincolata e subordinata alla riattivazione e al buon esito della pratica edilizia e urbanistica. L'aggiudicatario dovrà procedere alla riattivazione dell'iter autorizzativo con la Soprintendenza dei Beni Culturali della Regione Sicilia, deputata al rilascio dei nuovi pareri. Dovranno essere riattivate o richieste nuove autorizzazioni edilizie, ovvero pratiche edilizie presso il Comune di Agrigento per la definizione dei corpi di fabbrica e quindi per il completamento delle strutture. Dovranno essere richiesti, se necessari, a seguito di pareri preventivi tutti i titoli autorizzativi agli enti preposti e deputati al rilascio dei titoli abilitativi secondo i vincoli della zona.

Trattandosi di strutture di fatto in corso di costruzione e vandalizzate nel corso degli anni e allo stato in totale abbandono e modificate, le opere dovranno prevedere una ristrutturazione complessiva conforme agli ultimi elaborati progettuali approvati in sede di concessioni edilizie e dei titoli abilitativi.

L'aleatorietà dell'iter autorizzativo al fine del completamento dell'opera è stata quindi presa in considerazione nella valutazione estimativa, abbattendo il valore di stima, anche tramite opportuni coefficienti estimativi.

**Con riferimento al lotto 2:**

Dall'atto di compravendita ai rogiti Notaio Rosario Marsala rep.31189 racc.13050, si evince che il fabbricato ove insiste l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. In Particolare, dalla comunicazione del Comune di

Agrigento del 21/06/99 nota n.26460, emerge che l'edificio ove insiste l'immobile è stato realizzato nell'anno 1961 e che è privo di agibilità. L'immobile è stato oggetto di apposita denuncia di variazione catastale in data 05/06/2015 e, inoltre, in data 27/01/1998, è stata presentata una pratica relativa alla realizzazione del sopralco. Ad oggi, non si hanno notizie in ordine alla definizione della pratica.

**Per quanto occorrer possa, si precisa che, con riferimento ai due lotti sopra descritti, trattandosi di una vendita effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47.**

#### **Forme Pubblicitarie**

L'esperimento di vendita sarà preceduto dalle forme di pubblicità legale di seguito indicate, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi degli artt. 107 comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.:

- Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) istituito presso il Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sui portali facenti parte del network gruppo Edicom [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), nonché inserimento nel circuito Aste.click di un estratto dell'avviso di vendita;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito web del "Sole 24 Ore" [www.astetribunali24.it](http://www.astetribunali24.it);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Palermo, 18 ottobre 2023

*Il Collegio dei Liquidatori Giudiziali*

*Avv. Calogero Pisciotta n.q.*

*Dott. Alessandro Cillino*