

Avv. Vincenzo Durante
Via Salemi Oddo, 2 – Via Falcone e Borsellino n. 79
90018 Termini Imerese (PA)
Cellulare: 3383705010 – pec. Vincenzo.durante@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Fallimentare

Nella procedura fallimentare

N.R.G. 7/2018

V VENDITA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Curatore Avv. Vincenzo Durante, con studio in Termini Imerese alla Via Falcone e Borsellino n. 79 tel. 3383705010, indirizzo e-mail durantevincenzo14@libero.it

- visto il programma di liquidazione approvato in data 17/09/2018;
- visto il provvedimento autorizzativo del G.D. del 21/03/2019;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Valerio Tripoli;
- visto il provvedimento del G.D. del 11/10/2021;
- vista l'asta deserta del 27 gennaio 2022;
- visto l'art. 107, comma 1, l.f.;
- vista l'asta del 4 maggio 2023;
- visto il provvedimento del G.D. del 23/10/2023;
- visto il provvedimento del G.D. del 11/11/2024

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili siti in Castronovo di Sicilia (PA)

Lotto n. 1. Piena proprietà di un fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Magaluggino, distinto al foglio 17 con la p.lla 780 sub 1, magazzino di mq 100, e le p.lle 38, 43, 216, 317, 318, 35, 213, 33, 34, 212, 316, 44, 319, per complessivi ettari 7.32.55, pari a mq 73.255.

Lotto n. 2. Piena proprietà di un fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Magaluggino, distinto al foglio 18 con le p.lle 2, 24, 17 per complessivi ettari 3.75.98, pari a mq 37.598.

Stato degli immobili: occupati; sui lotti nn. 1, 2 insiste un contratto di affitto di fondo rustico, scadenza 31/08/2029; sul lotto n. 6 un contratto di locazione a uso magazzino con scadenza 07/07/2025.

Lotto n. 6. Piena proprietà di un frantoio oleario in Castronovo di Sicilia, C/da Candelora, distinto al fg. 48 con la p.lla 411 sub 2 (magazzino) e le p.lla 411 sub 3 e sub 4 graffate (frantoio oleario e locali deposito), compreso il terreno riconosciuto con la p.lla 410 (ex 287) di mq 17.606. lle 287, 365, 368 per mq 3.787 ed al fg. 30 con la p.lla 14 di ettari 10.33.74, pari a mq 103.374.

Relativamente al lotto n. 6, si precisa che sono in vendita solo i locali e non le attrezzature e i silos già venduti a terzi.

Data della vendita: 26/MARZO/2025 ORE 16,30.

LOTTO 1 Prezzo base: € 31.894,81 (trentaunomilaottocentonovantaquattro/81); Offerta minima: € 23.921,11 (ventitremilanovecentoventunomila/11); Rilancio minimo € 2.500,00

LOTTO 2 Prezzo base: € 9.517,00 (novemilacinquecentodiciassette/00); Offerta minima: € 6.661,90 (seimilaseicentosessantauno/00); Rilancio minimo € 1.500,00

LOTTO 6 Prezzo base: € 97.228,58 (novantasettemiladuecentoventiotto/58) ; Offerta minima: € 68.060,01 (sessantaottomilazerossessanta/01); Rilancio minimo € 5.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà presso lo studio del Curatore, sito in Termini Imerese, alla via Falcone e Borsellino, n. 79, piano rialzato, entrando a dx.

Descrizione dei beni posti in vendita

Lotto n. 1. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Magaluggino, distinto al foglio 17 con la p.lla 780 sub 1, magazzino di mq 100, e le p.lle 38, 43, 216, 317, 318, 35, 213, 33, 34, 212, 316, 44, 319, per complessivi ettari 7.32.55, pari a mq 73.255. Il terreno è posto, in linea d'aria, a poche centinaia di metri dalla S.S. 189, ma vi si perviene percorrendo, dapprima, una strada che è denominata "La Via dei Formaggi", poi, imboccando la vicinale "Serra di Pace" con la quale confina e dalla quale trova accesso tanto il terreno quanto il fabbricato rurale al quale si giunge per il tramite di una stradella in terra battuta. E' attivato, in parte, a colture seminatrici ed in parte ad uliveto, è in medio pendio ed ha giacitura di collina con rete naturale di corrivazione delle acque piovane. Il fabbricato rurale, censito con la p.lla 780 sub 1 (si veda la pianta in allegato n. 1) ed utilizzato come magazzino a servizio dell'attività agricola, ha una

consistenza di circa mq 87 e versa in cattive condizioni fisiche. Esso risale, di certo, a prima del 1967 ed essendo al di fuori del perimetro del centro edificato è liberamente commerciabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. il compendio, ricade in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico ove sono possibili insediamenti agricoli- zootecnici, quali: stalle, fienili, magazzini, mini caseifici, depositi per attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse all'attività agricola-zootecnica. **Si porta a conoscenza che, relativamente alle particelle 213,38, 43 e 216 (pari a circa mq. 8.618) sarà trasferito il diritto del livello, l'aggiudicatario potrà divenire proprietario mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone (art. 9 L. n. 1138 del 1970). Relativamente alle particelle 316, 317, 318 e 319 (mq. 5619 circa), ricadono nell'area di pertinenza della "Regia Trazzera Casa Cannella" ed in quanto tali appartengono al patrimonio della Regione Siciliana, pertanto, l'aggiudicatario, al fine di poterne ottenere la legittimazione, dovrà rivolgersi all'ufficio trazzerale. In ogni caso si consiglia di leggere attentamente la perizia di stima a firma dell'arch. Zerilli.**

Lotto n. 2. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Magaluggino, distinto al foglio 18 con le p.lle 2, 24, 17 per complessivi ettari 3.75.98, pari a mq 37.598.

E' attivato, in massima parte, a colture seminative, mentre la restante superficie è ad uliveto. Ricade in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico ove sono ammessi insediamenti di tipo agricolo e zootecnico, come: stalle, fienili, magazzini, mini caseifici, depositi per gli attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse a questo tipo di attività.

Lotto n. 6. Frantoio oleario in Castronovo di Sicilia, C/da Candelora, distinto al fg. 48 con la p.lla 411 sub 2 (magazzino) e le p.lle 411 sub 3 e sub 4 graffate (frantoio oleario e locali deposito), compreso il terreno riconosciuto con la p.lla 410 (ex 287) di mq 17.606.

Il frantoio oleario sorge nell'immediata periferia della città di Castronovo di Sicilia, in prossimità del cimitero, in zona di facile accesso. Vi si perviene, difatti, viaggiando sulla strada provinciale n. 36 che collega il centro abitato con la strada S.S. 189 Palermo-Agrigento. ha una estensione di mq 1.354 e risulta recintato sul lato strada, sul fianco Ovest e su quello di Sud-Est; ad Est, invece, è indistintamente aperto verso la p.lla 410 (già p.lla 287), ricompresa nel presente lotto funzionale. Lo stabilimento è costituito da due fabbricati, posti uno accanto all'altro, che si presentano in buono stato di uso e manutenzione L'edificio n. 1, il più grande dei due, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra per una superficie coperta di mq 315,54 Nel primo locale, che ha ingresso diretto dal piazzale, c'è l'impianto del frantoio oleario, mentre nel secondo sono sistemati i silos d'acciaio per la conservazione del prodotto finito e le apparecchiature di corredo.

Gli impianti elettrico, idrico e sanitario, per quanto è stato possibile accertare attraverso una analisi visiva, sembrano conformi alle norme di legge.

L'edificio 2, il più antico, è destinato a magazzino (foto n. 31), si sviluppa con un solo piano per una superficie coperta di mq 98,50.

Si precisa che sono in vendita solo i locali e non le attrezzature e i silos già venduti a terzi.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Filippo Zerilli reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita dell'immobile

Il Curatore avv. Vincenzo Durante è il Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Curatore, almeno quindici giorni prima della data della vendita, attraverso il portale delle vendite pubbliche e maggiori informazioni attraverso i seguenti recapiti:

- indirizzo mail: durantevincenzo14@libero.it ;
- numero di telefono dello studio: 091/9101860;
- cellulare: 3383705010.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere depositate con le seguenti modalità:

- 1) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 cpc, dovranno essere effettuate in carta legale (bollo euro 16,00) e dovranno specificare il cognome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, se persona fisica) ovvero denominazione, sede legale, partita iva e codice fiscale, indicazione del legale rappresentante, se società o altro (allegando in tale caso anche idoneo certificato del registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con l'enunciazione dei poteri di rappresentante legale. In caso di offerta presentata da minore, l'offerta dovrà

essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta dovrà altresì contenere a) fotocopia del documento di identità del soggetto che formula l'offerta e il codice fiscale; b) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto; c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima efficace ; d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a 120 gg dalla aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione della offerta; e) l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti dei regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento; f) l'offerente dovrà dichiarare la residenza, ovvero eleggere domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria; g) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'atto di avviso, della ordinanza di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità di condizione della vendita; h) **le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 17,00 del giorno precedente la data della vendita nello studio del Curatore sito in Termini Imerese alla Via Falcone e Borsellino n. 79, piano rialzato entrando a dx;** all'esterno della busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente al deposito (può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte e nessuna altra indicazione né numero né nome della procedura, né il bene cui si riferisce l'offerta, né l'ora della vendita o altro dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Termini Imerese fallimento n. 7/2018 con l'indicazione del lotto. Sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti, a cura dell'offerente, all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del Curatore fallimentare.

Il mancato rispetto del termine o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita determineranno l'inefficacia della offerta.

In caso di pluralità di offerte valide, il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta che avrà luogo lo stesso giorno di apertura delle buste e immediatamente dopo.

In caso di gara il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio maggiore, entro il termine stabilito dall'art. 581 cpc comma 3.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque **entro e non oltre il termine di 120 gg dalla data di aggiudicazione**, a versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata del 20%, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata dal Curatore, sul conto corrente intrattenuto dalla curatela presso la Banca Unicredit, agenzia di Termini Imerese, n. ., oppure a mezzo **n. 2 assegni circolari (uno per le spese e uno per il saldo prezzo) non trasferibili intestati al Tribunale di Termini Imerese FALLIMENTO N. 7/2018, con indicazione del lotto o, alternativamente, a mezzo bonifico bancario alle coordinate della procedura: IT39Q0200843641000105319500.** In caso di mancato deposito del saldo prezzo, entro il termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 cpc.

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, si intende corpo e non a misura;

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento;

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 gg , dalla data di aggiudicazione;

Gli immobili, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cpc, a cura e spese della procedura fallimentare e, appena eseguito l'ordine sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 cpc vigente.

Se all'atto del pagamento del saldo prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita con decreto redatto dal Curatore fallimentare a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto a titolo di spese, imposte e il titolo sarà trascritto nel registro immobiliare a cura del Curatore e a spese della procedura fallimentare; tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario;

La vendita sarà pubblicizzata ai sensi dell'art. 490 cpc, comma I mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, a termini dell'art. 490 comma 2 cpc pubblicazione dell'avviso di

vendita, perizia di stima, planimetria, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti Astegiudiziarie, immobiliare.it e gruppo Edicom.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Condizionii Generali in materia di vendite immobiliari ex art. 107 comma 1 L.F.” allegate al presente avviso.

Termini Imerese lì 04/12/2024

Il Curatore Fallimentare

(Avv. Vincenzo Durante)