

Proc. N. 53 / 1988 R.FALL.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Il Giudice Delegato

Visti gli atti del fallimento della ditta _____
n.53/88 R.F.), curatore Avv. Francesca Mancuso;
lette le relazioni di stima redatte dal Geom. Michele Amoribello e dal Geom. Silvio
Amoribello;
ritenuto che in data 27/06/2015 è entrato in vigore il DL 83/2015 poi conv. in L.
6/8/2015 n. 132 che ha modificato con efficacia immediata le modalità di vendita;
ritenuta la necessità di provvedere alla vendita senza incanto degli immobili oggetto di
stima;
considerato l'esito negativo del precedente tentativo di vendita;
ritenuto che, stante la necessità di definire nel più breve tempo possibile la procedura,
non si procederà alla vendita con modalità telematiche;
visti gli artt. n. 107 L.F. e 570 e ss. c.p.c.;

ORDINA

Procedersi alla vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari con le modalità
appresso indicate:

Lotto 1

Quota di $\frac{3}{4}$ del terreno sito in territorio di Milena, C.da Chiesa, esteso are 22.80 in
catasto al fg. 15, p.lla 1370, con relativo fabbricato allo stato grezzo, non ancora censito
in catasto. La concessione edilizia aveva ad oggetto "la costruzione di una struttura
alberghiera in località Piano Chiesa" ed il fabbricato doveva essere costituito da n. 4
elevazioni, ma sono stati realizzati solo il piano cantinato di mq. 491,50 ed altezza netta
di m. 2,90, e il piano terra di mq. 481,83 ed altezza netta di m. 3,05, in difformità
rispetto a quelli autorizzati, e pertanto occorrerà provvedere alla relativa
regolarizzazione urbanistica. L'edificio è incompleto e in buona parte allo stato rustico.

Firmato Da: DIFRANCESCO ESTER RITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5d6664c8bb9d439



È stata presentata al Comune di Milena richiesta di variazione di destinazione d'uso con destinazioni anche compatibili con l'uso originario (centri ricreativi, culturali, ristorazione con annesso abitazioni dei proprietari).

Prezzo base: € 128.654,29 (euro centoventottomilaseicentocinquantaquattro/ventinove centesimi).

Offerta minima consentita, pari al 75% del prezzo base: € 96.490,71 (euro novantaseimilaquattrocentonovanta/settantuno centesimi).

Lotto 2

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteltermini, C.da Stretto Alto o Basso Cutulata, esteso complessivamente Ha 16.68.70 in catasto al fg. 79, p.lle 49 (ex 6/b), 48 (ex 16/b), 47 (ex 5/b), 46 (ex 12/b), 45 (ex 1/c), 43 (ex 3/b), 42 (ex 13/b), 14 (ex 14/a), 4 (ex 4/a), 15 (ex 15/a) e con ivi esistente ½ indiviso di un fabbricato rurale, p.lle 2 sub 1 e sub 2. Il terreno è costituito da un unico vasto appezzamento avente la forma di un poligono molto allungato, è raggiungibile percorrendo una strada provinciale rotabile che si diparte dal centro abitato di Casteltermini e, a circa metà del suo sviluppo, è attraversato da un torrente che divide quasi in due spezzoni la proprietà. Il fabbricato rurale è costituito da un edificio a due elevazioni fuori terra con superficie coperta di circa mq. 255 in pessime condizioni statico-strutturali (rudere). In aderenza allo stesso è realizzato un corpo di fabbrica della superficie coperta di circa mq. 41, presumibilmente utilizzato come ricovero per macchine e attrezzi agricoli o magazzino e costruito senza autorizzazione comunale.

Prezzo base: € 60.373,12 (euro sessantamilatrecentosettantatre/dodici centesimi).

Offerta minima consentita, pari al 75% del prezzo base: € 45.279,84 (euro quarantacinquemiladuecentosettantanove/ottantaquattro centesimi).

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad €. **5.000,00 (euro cinquemila/00).**



La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura ed ha ad oggetto gli immobili sopra descritti che saranno consegnati dal Curatore agli acquirenti all'esito dell'aggiudicazione liberi da persone, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con le eventuali servitù attive e passive legalmente costituite nonché di quelle nascenti dalla situazione dei luoghi.

Eventuali differenze di misura o consistenza 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.

Da ciò discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A riguardo ogni interessato potrà esaminare le consulenze tecniche e gli altri documenti inerenti la vendita e visionare i beni previa richiesta al curatore del fallimento.

Fissa per la vendita senza incanto l'udienza davanti a sé del 22 ottobre 2024, ore 12:00 (Palazzo di Giustizia, terzo piano, stanza Giudice Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Rilancio minimo nel caso si debba procedere a gara tra gli offerenti: Euro 5.000,00.

DISPONE RELATIVAMENTE ALLE MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO CHE:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in regola con il bollo ed in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Caltanissetta, entro le **ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita**. All'esterno della busta dovrà essere indicato ad esclusiva cura del Cancelliere il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta di acquisto, il nome del Giudice titolare della procedura e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, dovrà contenere:



a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile. In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria – in mancanza – di effettuare ogni comunicazione presso la Cancelleria. L'offerente o il suo procuratore (in caso di acquisto per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 e segg. c.p.c.), dovrà presentarsi presso il Tribunale di Caltanissetta – Cancelleria Fallimentare, nel giorno stabilito per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato o se in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del Registro delle Imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto corrispondente;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo a base d'asta, purchè non sia ridotto di oltre $\frac{1}{4}$;

d) il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

In presenza di giustificati motivi, a richiesta dell'interessato, il giudice può disporre che il versamento del prezzo avvenga ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione ipo-catastale e delle perizie di stima;

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 53/88 R.F. Tribunale di Caltanissetta", di importo pari al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Il suddetto assegno circolare per cauzione dovrà essere inserito all'interno della busta.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non



sia stata accolta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed un aumento minimo di €. 5.000,00. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

qualora sia stata presentata una sola offerta e questa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Non trovano applicazione alla presente vendita le norme in tema di assegnazione di cui all'art. 588 e segg. c.p.c.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

DISPONE IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

- a) il saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta ed in



ogni caso entro 90 giorni dall'aggiudicazione mediante deposito presso la cancelleria di assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 53/88 R.F. Tribunale di Caltanissetta", ovvero mediante bonifico bancario; qualora ricorrano giustificati motivi, a richiesta dell'interessato, il giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

b) ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, ai sensi dell'art. 574 c.p.c., per un importo pari ad almeno il trenta (30) per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice Delegato, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile;

c) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa (art. 587 c.p.c.). L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto anche nel caso in cui non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In questo caso il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate ordinando, altresì, all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile agli organi della procedura concorsuale.

Il Giudice Delegato

stabilisce, altresì, che:

1. le spese inerenti alla vendita ed al trasferimento di proprietà vanno quantificate e comunicate da parte del Curatore all'aggiudicatario, entro quindici giorni dall'aggiudicazione e sono poste a carico dell'aggiudicatario, così come tutte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;



2. soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso dal Giudice Delegato il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
3. una bozza del decreto di trasferimento dovrà essere trasmessa dal Curatore alla Cancelleria fallimentare entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo;
4. il Curatore dovrà curare le formalità relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario;
5. sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali gravanti sull'immobile oggetto di vendita ed in ogni caso, qualsivoglia altro onere derivante dall'immobile oggetto di vendita.

Considerata l'obbligatorietà della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b, n. 1 del decreto legge 27 giugno 2015 n. 83, a far data dal 19-02-8018,

DISPONE

che della vendita senza incanto sia data pubblica notizia mediante:

pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'avviso e dell'ordinanza di vendita, nonché di un estratto della relazione del Geom. Michele Amoribello e delle relazioni del Geom. Silvio Amoribello, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

DISPONE

Che il Curatore trasmetta ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., entro quindici giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento, richiesta di pubblicità sul Portale delle



Vendite Pubbliche e richieste di pubblicità sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente ai documenti e provvedimenti da pubblicare, con delega all'anticipazione del versamento telematico del contributo di pubblicazione stesso e richieste di pubblicità sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente ai documenti e provvedimenti da pubblicare;

MANDA

al Curatore per la notifica del presente provvedimento ai comproprietari nonché ai creditori ipotecari iscritti ed agli eventuali creditori con diritto di prelazione sugli immobili, entro giorni trenta dalla comunicazione.

Per quanto non espressamente indicato nella presente ordinanza si fa espresso rinvio alle disposizioni del codice di procedura civile in quanto applicabili alla presente vendita fallimentare.

Caltanissetta, 05.06.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Ester R. Difrancesco

