

Proc. N. 20 / 1996 R.FALL.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Fallimentare

Il Giudice Delegato,

Visti gli atti del fallimento “I & C.
s.a.s.”;

letta la relazione a firma del consulente ing. Sergio Paolo Giuliana;
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;

considerato l'esito negativo dell'ultimo tentativo di vendita espletato;

letta l'istanza depositata il 24.04.2024 dal Curatore;

ritenuta la necessità di provvedere ad una nuova vendita senza incanto;

ritenuto altresì che, non apparendo allo stato probabile che la vendita con
incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al
prezzo di stima, si debba escludere sin d'ora la fissazione di nuove vendite
con incanto;

ritenuto che, in ragione della necessità di definire nel più breve tempo
possibile la procedura e nel perseguimento dell'interesse della massa dei
creditori, appare opportuno disporre la vendita con modalità non 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

Piena proprietà di appartamento sito in Caltanissetta, via Vassallo n. 16.

Confina con a nord con altro edificio, ad est ed ad ovest con corte
condominiale, a sud con scala condominiale e proprietà immobiliare di terzi
(appartamento stesso piano)

È censito al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 122, particella 425 sub 35, cat. A/2, Classe I, Vani 5,5, rendita catastale €. 326,66, con l'indirizzo in Via Vassallo n.16, piano 3 interno 6 scala B.

L'immobile è pervenuto al fallito Sig. (), per atto pubblico del 12.02.1986 in atti dal 26.10.1989 rep. n. 29993 rogato dal Notaio dott. Giuseppe Pilato, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 27.02.1986 al n. 1051.

La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al giorno 1.9.1967 e successivamente non sono state realizzate opere che richiedessero provvedimenti concessori o autorizzatori, sicché il bene è conforme agli strumenti urbanistici.

Prezzo base: € 35.358,39 (euro trentacinquemilatrecentocinquantotto/trentanove centesimi).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 26.518,79 (euro ventiseimilacinquecentodiciotto/settantanove centesimi).

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.

LOTTO 3

Piena proprietà di un locale commerciale sito in Caltanissetta, via Vassallo n. 32.

Confina a nord con terrapieno della strada pubblica via Niscemi, ad est con altro locale destinato anch'esso ad attività commerciale, ad ovest con intercapedine e terrapieno del terrazzo parte comune stesso edificio esistente, a sud con marciapiede e pubblica strada (via E. Vassallo).

È censito al catasto del Comune di Caltanissetta al foglio 122, particella 768 sub 16, Categoria C/1, Classe 5, con l'indirizzo in Via E. Vassallo 32.

Prezzo base: € 27.907,02 (euro ventisettemilanovecentosette/zerodue centesimi).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 20.930,26 (euro ventimilanovecentotrenta/ventisei centesimi).

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.

LOTTO 4

Piena proprietà di un locale sito in Caltanissetta, via Palermo nn. 26-26.

Confina a nord con Via Palermo, ad est ed ad ovest con proprietà limitrofe di terzi, a sud con Via Alaimo.

E' censito al catasto del Comune di Caltanissetta al foglio 298, particella 208 sub 10, cat. C/1, Classe 8, mq.62 catastali , rendita catastale €.1.834,76, con l'indirizzo in Via Palermo 24 e 26.

In atto il locale è locato ed adibito a sala internet.

Prezzo base: € 34.409,17 (euro trentaquattromilaquattrocentonove/diciassette centesimi).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 25.806,87 (euro venticinquemilaottocentosei/ottantasette centesimi).

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.

La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura ed ha ad oggetto gli immobili sopra descritti che saranno consegnati dal Curatore all'acquirente 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 la consulenza tecnica e gli altri documenti inerenti la vendita e visionare il bene previa richiesta al curatore del fallimento.

Fissa per la **vendita senza incanto** l'udienza davanti a sé del **24 settembre 2024, ore 12:00** (Palazzo di Giustizia, terzo piano - Giudice E.R. Difrancesco) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall.n. 20/96 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'offerente o il suo procuratore legale (in caso di acquisto per persona da nominare ai sensi degli artt. 579 e segg. C.p.c.), dovrà presentarsi presso il Tribunale di Caltanissetta- Cancelleria Fallimentare, nel giorno stabilito per la vendita

- 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, purché non sia ridotto di oltre

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) fotocopia di un documento di identità dell'offerente, se si tratta di una persona fisica; se l'offerente è una società, o altro ente, dovranno essere trasmessi: 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, fotocopia del di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara,e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia di cui risultino i relativi poteri;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione

ipocatastale di cui alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima.

g) L'offerta non è efficace :

1) se proviene oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;

2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo come sopra determinato;

3) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

4) se non contiene l'espressa indicazione di avere preso visione della documentazione ipo-catastale di cui alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorso centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Si potrà accedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- 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. 20/96 Tribunale di Caltanissetta" ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura; 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;

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;

b) 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 tramessa 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 19.02.2018;

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 di vendita e dell'ordinanza di vendita, nonché della relazione dell'esperto, 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 e www.ilfattonisseno.it, unitamente ai documenti e provvedimenti da pubblicare, nonché alla ricevuta telematica in xml attestante il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ove richiesto;

MANDA

al Curatore per la notifica del presente provvedimento ai creditori ipotecari iscritti nonché agli eventuali creditori con diritto di prelazione sull'immobile, entro giorni trenta dalla comunicazione.

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

Caltanissetta, 21.05.2024

Il G.D.

Ester R. Difrancesco