

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**-Sezione Fallimentare-**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON INVITO AD OFFRIRE**

**Fallimento n. 2127/2007**

**Giudice delegato: Dott.ssa Federica Verro**

**Curatore: dott.ssa Patrizia Di Francesco**

La sottoscritta Di Francesco dott.ssa Patrizia, curatore del fallimento in epigrafe, conformemente al programma di liquidazione integrativo approvato dal G.D. in surroga del Comitato dei Creditori,

**Premesso che:**

- è pervenuta alla procedura un'offerta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto i beni immobili di seguito descritti, per il prezzo complessivo di euro 58.127,45;
- la Curatela ritiene opportuno procedere alla raccolta di eventuali offerte migliorative, nel rispetto dei principi di trasparenza, competitività e tutela della massa dei creditori;
- la Curatela è autorizzata, ai sensi degli artt. 104 ter e 107 L.F., a promuovere procedure competitive per la vendita dei beni immobili in parola.

Tanto premesso,

**AVVISA**

che il giorno **31.07.2026** alle ore **10:00 e segg.**, presso il proprio studio sito in Agrigento, in Via Bac Bac 24 (Tel. 0922/29247), procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili di seguito indicati;

**INVITA**

tutti gli interessati a presentare offerte migliorative in aumento rispetto all'offerta già acquisita dalla procedura, aventi ad oggetto i seguenti beni immobili, posti in vendita in unico blocco

**LOTTO UNICO** (composto dal Lotto n. 1 b e dal Lotto n. 6 alias 12)

**LOTTO 1 b:**

Terreno agricolo sito in Agrigento, località Cattà, piena proprietà per la quota di 1000/1000, identificato al Catasto Terreni del Comune di Agrigento:

- foglio 5, particella 159, classe 1, superficie catastale ha 00 are 93 ca 10, reddito agrario euro 0,96, reddito dominicale euro 1,92;
- foglio 5, particella 172, superficie catastale ha 2 are 80 ca 30, reddito dominicale euro 43,43, reddito agrario euro 11,58.

Sul lotto insiste un fabbricato rurale di antica edificazione non censito al Catasto Fabbricati. Dalla perizia di stima emerge che:

- alcuni corpi di fabbrica insistono sulla particella 173, non ricompresa nell'attivo fallimentare;
- i corpi di fabbrica insistenti sulla particella 172, costituiti da piccoli manufatti adibiti ad ovile ed in stato di degrado/fatiscenza, non risultano suscettibili di autonomo censimento catastale.

Le particelle 159 e 172 risultano classificate: nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera n. 374 del 13.03.1989, in zona "E/A"; nel Piano Regolatore Generale adottato con delibere n. 54 del 29.04.2004 e n. 108 del 20.07.2005, in zona "E1 - Zone agricole per la conduzione del fondo".

**Lotto n. 6 (alias 12)** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito in Raffadali (Agrigento) frazione Contrada Butermini. Il bene è costituito da un fabbricato, a due elevazioni, di circa mq 177 per singolo piano, utilizzato per la preparazione di prodotti caseari. L'edificio è realizzato a mezza costa, pertanto, è possibile l'accesso al piano superiore dal terrazzamento di monte. Il collegamento interno è costituito da una scala a rampe parallele in c.a., e risulta in buone condizioni. Nel complesso l'intero fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 355. Identificato al catasto fabbricati del comune di Raffadali al foglio 20 mappale 294 categoria D/1, posto al piano T, -rendita: 862,00, - registrata all'UTE con la scheda AG0429233.

**PRATICHE EDILIZIE** riferite alla particella 294: richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 01/03/2001- n. prot. 2262 per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire a caseificio, rilasciata in data 07/06/2002- n. prot. concessione n° 65; l'agibilità è stata rilasciata in data 27/06/2003- n. prot. 20691/2003. Dalla relazione di stima aggiornata emerge la presenza, in aderenza al lato nord-est del fabbricato, di un manufatto abusivo costituito da un piccolo corpo di fabbrica con tettoia aperta su due lati, della superficie complessiva di circa mq 35, realizzato successivamente al 2014 in assenza di titolo autorizzativo. Tale manufatto, secondo quanto indicato in perizia, non risulta sanabile ai sensi della normativa urbanistica vigente. L'accesso all'opificio avviene mediante strada insistente su terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Raffadali al foglio 20 particelle 162 e 293. La costituzione della relativa servitù di passaggio è oggetto di accordo preliminare intervenuto tra la Curatela ed il proprietario del fondo servente e sarà formalizzata successivamente alla vendita, fra il soggetto che risulterà aggiudicatario dell'opificio identificato al catasto fabbricati del comune di Raffadali f. 20 part. 294, quindi con spese integralmente a carico dell'aggiudicatario, come già considerato nella determinazione del prezzo di stima. L'aggiudicatario prende atto che la servitù non è ancora formalmente costituita e che tutti i relativi costi notarili, fiscali e tecnici e conseguenti resteranno integralmente a suo carico.

Per una più ampia descrizione degli immobili e della relativa situazione urbanistica, catastale e giuridica, si rinvia integralmente alla perizia di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet ove viene effettuata la pubblicità della vendita [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

#### **PREZZO BASE:**

L'offerta irrevocabile già acquisita dalla procedura ammonta ad **euro 58.127,45** oltre imposte di legge, spese di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

#### **RENDE NOTO:**

che saranno ritenute ammissibili esclusivamente offerte irrevocabili migliorative in aumento rispetto all'importo di euro 58.127,45.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte dovranno essere depositate entro **le ore 12:00 del giorno precedente all'apertura delle buste** presso lo studio del Curatore **sito in Agrigento in via Bac Bac n. 24**, contenute in busta sigillata.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente:

- le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente;
- il nome del curatore;

- la data di vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora di vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

All’interno dovrà essere inserita una seconda busta sigillata, recante il numero della procedura, contenente:

L’offerta d’acquisto irrevocabile in bollo che deve **contenere**:

- il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile. Non potrà essere intestato l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche i dati del coniuge e nonché una fotocopia del documento di identità e copia del codice fiscale. Se l’offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l’offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all’acquisto. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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. 32 del 26.02.2015.
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta; l’indicazione del prezzo offerto;
- l’espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso, della perizia di stima;
- dichiarazione di aver preso visione della documentazione disponibile e dello stato di fatto e di diritto del bene;
- l’indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore all’importo di € 58.127,45;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell’offerta.
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso) e le modalità di pagamento;
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere le eventuali comunicazioni previste;
- il recapito telefonico ove ricevere eventuali comunicazioni;

All’offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale non trasferibile) intestato a “fallimento n. 2127/2007 Tribunale di Agrigento”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull’offerta di acquisto**;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se l’offerta è formulata per conto di **soggetto minorenn**e, copia del documento d’identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d’identità e del codice fiscale di quest’ultimo e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA ED AGGIUDICAZIONE**

**L'apertura delle buste** sarà effettuata **il 31.07.2026 alle ore 10:00 presso il proprio studio in Agrigento in via Bac Bac n. 24.**

- Qualora non pervengano offerte migliorative rispetto a quella già acquisita, il compendio immobiliare verrà aggiudicato provvisoriamente al soggetto già offerente.
- In presenza di una o più offerte migliorative valide, il Curatore procederà immediatamente a gara competitiva tra gli offerenti, assumendo quale base di gara l'offerta più alta pervenuta, con rilanci minimi di euro 1.000,00 da effettuarsi entro sessanta secondi dal precedente rilancio. All'esito della gara risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato il maggiore rilancio.
- In presenza di una pluralità di offerte per lo stesso importo, ed in assenza di rilanci, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del primo offerente in termini di tempo.
- La presentazione dell'offerta implica integrale conoscenza ed accettazione del contenuto della perizia di stima, del presente avviso e dello stato urbanistico, catastale e giuridico degli immobili.
- In caso di unico offerente, il lotto verrà comunque aggiudicato provvisoriamente.
- In assenza di offerte migliorative rispetto a quella già proposta ed acquisita in atti il lotto sarà aggiudicato allo stesso proponente, salvo quanto diversamente disposto dagli organi della procedura e fermo restando ogni potere autorizzatorio degli stessi ai sensi della normativa applicabile.
- L'aggiudicazione deve intendersi provvisoria ed è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dagli organi della procedura ed alle autorizzazioni di legge, nonché all'emissione del provvedimento di trasferimento da parte del Giudice Delegato ovvero alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, ove ritenuto opportuno dagli Organi fallimentari.
- La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto in cui i beni si trovano;
- l'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando ferme le autorizzazioni e i poteri degli organi della procedura previsti dalla normativa vigente, e ciò anche in caso di unico offerente;
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Nell'ipotesi di più offerte all'offerente che non risulti aggiudicatario gli verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione;
- il termine per il versamento del saldo, costituito dal prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti la vendita è perentorio e non prorogabile, può essere liberamente fissato dall'offerente, comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazioni da parte dell'offerente, il termine si intenderà fissato in 90 giorni. Ai fini della

valutazione della migliore offerta, la procedura terrà conto della convenienza complessiva della proposta, ivi inclusi i tempi di pagamento.

- Le spese derivanti dal trasferimento dei beni, le imposte, nonché le eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gravanti sui beni, sono a cura e a carico dell'acquirente;
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese entro il termine assegnato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente;
- Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare una somma, determinata dalla Curatela in misura non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di deposito forfettario per oneri fiscali, diritti e spese di trasferimento, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale eccedenza.
- Il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario che avrà provveduto al versamento integrale del saldo prezzo, dell'importo a titolo di spese, avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato ovvero mediante rogito notarile ad apprezzamento insindacabile degli organi fallimentari. Tutte le spese relative al decreto di trasferimento/rogito notarile quali: notule, spese di registrazione, trascrizione, e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a cura ed a carico dell'aggiudicatario. In caso di trasferimento degli immobili con rogito notarile, l'emissione dell'ordine di cancellazione delle formalità potrà essere emesso dal G.D. dopo l'integrale pagamento del prezzo e delle spese.
- Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

**Agrigento lì 11.06.2026**

**Il curatore fallimentare  
Dott.ssa Patrizia Di Francesco**