



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA

Ufficio Fallimentare

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Giudice delegato,

vista l'istanza avanzata dal Curatore del fallimento "xxx", dott. Giuseppe Ribaudò, per la vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento;

letta la relazione del 20.09.2024 a firma dal consulente nominato Dott. Ing. Sergio Paolo Giuliana; la successiva integrazione del 10-11-2017;

vista la documentazione ipocatastale in atti;

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 ad una vendita senza incanto;

ritenuto infatti 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, appare vantaggioso procedere con la vendita senza incanto;

ritenuto che stante la necessità di definire nel più breve tempo possibile la procedura e di perseguire l'interesse della massa dei creditori al sollecito soddisfacimento dei loro crediti, la presentazione delle offerte e la gara tra gli offerenti non saranno effettuate con modalità telematiche;

visti gli artt. n. 107 L.F. e 570 e ss. c.p.c.;

ORDINA

Procedersi alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e ai cui si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali ed i confini:

LOTTO UNO

Piena proprietà del Terreno sito in agro del Comune di Riesi in C.da Manca di Figoto.

L'immobile è censito al catasto terreni **foglio 45 particella 152** esteso Ha. 0.77.60 con qualità seminativo di 2a classe con R.D. € 50,10 e R.A. € 10,02 ed al **foglio 45 particella 158** esteso Ha. 1.11.80 con qualità mandorleto di 3a classe con R.D. € 43,30 e R.A. € 37,53.

Le particelle 152 e 158 del foglio 45 del Comune di Riesi costituiscono un unico appezzamento di terreno in quanto contigue. L'area ricade in zona edilizia omogenea "E1" verde agricolo del PRG del Comune di Riesi.

All'interno del fondo, trovano collocazione un impianto di betonaggio, due piazzali pavimentati in calcestruzzo, un piccolo magazzino, un locale, dei silos a sezione trapezoidale per lo stoccaggio e il dosaggio degli inerti e un silos verticale per il deposito del cemento.

Il terreno è pervenuto alla società fallita per atto rogato dal Notaio Caruso Michelangelo Rep. n. 11242/2356 del 13/09/1989;

Prezzo base d'asta € 66.022,00 (euro sessantaseimilazeroventidue/00).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 49.516,50 (euro quarantanovemilacinquecentosedici/cinquanta centesimi).

LOTTO DUE

Piena proprietà del Terreno sito in agro del Comune di Butera nei pressi della strada provinciale n. 47.

L'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Butera **al foglio 28 particella 118** esteso Ha. 0.15.60, con qualità seminativo di 2a classe, con R.D. € 10,27 e R.A. € 2,01, **al foglio 85 particella 115** esteso Ha. 0.33.30, con qualità seminativo di 3a classe con R.D. € 10,32 e R.A. € 3,10 ed **al foglio 85 particella 116** esteso Ha. 0.41.60 con qualità seminativo di 3a classe con R.D. € 12,89 e R.A. € 3,87;

Le particelle catastali, pur essendo censite in due distinti fogli di mappa (28 e 85), costituiscono un unico fondo esposto a sud.

Il terreno identificato catastalmente al foglio 85 particella 116 è pervenuto alla società fallita per atto rogato dal Notaio Caruso Michelangelo Rep. n. 11692/2487 del 06/12/1989.

I terreni identificati catastalmente al foglio 85 particella 115 e foglio 28 particella 118 sono pervenuti alla società fallita con atto rogato dal Notaio Caruso Michelangelo Rep. n. 12000/2552 del 22/01/1990.

Prezzo base d'asta € 8.150,00 (euro ottomilacentocinquanta/00).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 6.112,50 (euro seimilacentododici/50)

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto n. 1, ad € 1.000,00 (mille/00) per il lotto n. 2.

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 dalle situazioni 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 ne 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 alla vendita presso il Curatore e visionare il bene previa richiesta a quest'ultimo.

Fissa per la vendita senza incanto l'udienza davanti a sé del **16 dicembre 2025, ore 12:00**, per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

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, purché 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 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.
- 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. 22/1996 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 pari a quanto sopra specificato.

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. 22/1996 R.F. Tribunale di Caltanissetta”, ovvero mediante bonifico bancario;
- 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.).

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, delle relazioni peritali e della documentazione ipocatastale, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

DISPONE

Che il Curatore trasmetta ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., entro sette giorni dalla comunicazione 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;

MANDA

al Curatore per la notifica del presente provvedimento 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, 29.09.2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco