



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Il Giudice Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista l'istanza del curatore del fallimento iscritto al n. 33/1995 R.F. , [REDACTED]
[REDACTED], Avv. Umberto Ilardo;

lette le relazioni depositate dal consulente nominato Ing. Gaetano Alfio Longo;

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;

ritenuto altresì che, non apparendo allo stato probabile che la vendita con
incanto, possa essere 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 considerazione della necessità di definire nel più breve tempo
possibile la procedura, appare opportuno disporre lo svolgimento della
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 della seguente unità immobiliare con le
modalità appresso indicate:

Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Viale Michelangelo. Confina ad est con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest e a Nord con area condominiale. Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Mussomeli al foglio di mappa 15, particella 612 sub 6, cat.C/2, cl. 2, cons.za mq.144 (superficie catastale mq. 154), rendita € 446,22, con l'indirizzo Viale Michelangelo, piano primo di un immobile a tre elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Mussomeli. L'immobile è pervenuto al fallito per atto del 24 novembre 1987 al rogito del Notaio dott. Giuseppe Cinnirella di Mussomeli, ivi trascritto il 21 dicembre 1987 ai nn.14228/11772.

Lo stesso immobile, nato come fabbricato industriale, è stato realizzato negli anni 1980/1982 con struttura in c.a. del tipo intelaiato e sistema di copertura a tetto. In data 11 novembre 1989 l'immobile ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori abusivi consistenti nella variazione d'uso da fabbricato industriale a fabbricato per civile abitazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dello stesso immobile è da considerarsi scadente. In data 14 luglio 1990 il citato appartamento di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 15, particella 612 sub. 6, composto da cinque vani e quattro accessori, è stato dichiarato abitabile.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Le pareti dei locali cucina e bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili di plastica, mentre, le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, d'acqua, elettrico sottotraccia, telefonico, TV e fognario. Il locale cucina soggiorno dello stesso appartamento è dotato di un climatizzatore a pompa di calore.

Da quanto riferito dal CTU la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria dell'11 novembre 1989 ed alla successiva abitabilità del 14 luglio 1990 è conforme allo stato dei luoghi ed i costi per regolarizzare catastalmente l'immobile sono quantificabili in Euro 800,00 comprensivi degli oneri catastali detratti dal prezzo a base d'asta. La redazione

dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come specificato nella relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 16 giugno 2021, ha determinato, per l'appartamento di che trattasi, la classe energetica "F".

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, oggetto di stima, è da considerarsi normale.

Prezzo base: € 107.200,00 (euro centosettemiladuecento/00).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 80.400,00 (euro ottantamilaquattrocento/00).

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

Lotto 2

Fondo rustico esteso ha. 3.36.00 con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) in agro del Comune di Mussomeli ex Feudo [REDACTED] distinto al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 110, qualità seminativo di 5^a classe. Al detto fondo si accede percorrendo la S.P. n. 23 per Km 11, la strada provinciale Mussomeli-San Cataldo per Km. 7, la strada consortile Valle Torretta ed infine la strada interpoderale che conduce alla "Roba Vecchia" distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa 84, particella 116.

Lo stesso fondo presenta il piccolo fabbricato rurale (non rilevato in Catasto) interamente diruto. La conformazione del fondo, sito in prossimità della Serra del Fico, presenta una parte dello stesso fondo che può essere destinata a seminativo e la restante parte a pascolo.

Prezzo base: € 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 6.300,00 (euro seimilatrecento/00).

In caso di gara per pluralità di offerenti ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad: € 500,00 (euro cinquecento/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 i beni previa richiesta al curatore del fallimento.

Fissa per la **vendita senza incanto** l'udienza davanti a sé del **4 aprile 2023, ore 12:00**, (Palazzo di Giustizia, terzo piano – Giudice E.R. 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: il rilancio previsto rispettivamente per ciascun lotto.

DISPONE RELATIVAMENTE ALLE NUOVE MODALITA' DI VENDITA
SENZA INCANTO CHE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in regola con il bollo e 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 120 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 ipotecaria catastale di cui alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e delle perizie di stima.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 33/1995 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 maggiore 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 e con il rilancio previsto rispettivamente per ciascun lotto. 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 CHE

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 120 giorni dall'aggiudicazione mediante deposito presso la cancelleria di assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 33/1995 Tribunale di Caltanissetta"; 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;

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, entroquindici 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 In linea 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 In linea 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 dieci 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;

COMUNICA

che Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., assume il ruolo di portale di gestore della vendita mediante il sito www.astetelematiche.it;

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, 12.01.2023



Il Giudice Delegato

Dott.ssa Ester Rita Difrancesco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it