

R.G. 21/2014



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Il Giudice Delegato

Considerata l'istanza di vendita dei curatori del fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED] e" (rif. 21/2014), Avv. Marco
Vizzini e Dr. Calogero Domenico Guagliardo;
letta la relazione depositata il giorno 28/03/2018 dal consulente nominato
Arch. Chiara Di Natale;
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;
ritenuto doversi disporre una nuova vendita senza incanto, non ricorrendo i
presupposti per la vendita con incanto previsti dall'art. 569 comma 3 ultimo
inciso c.p.c., non apparendo allo stato probabile che la vendita con incanto
possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo di
stima;
considerato che a decorrere dal 10.04.2018 le vendite regolate dal codice di
rito dovranno svolgersi con modalità telematica ai sensi dell'art. 569 comma
4 c.p.c., salvo che tale modalità risulti pregiudizievole per l'interesse dei
creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
rilevato che nella procedura in esame non sono emerse né sono state
prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori o per il
sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto che risulta opportuno, favorire la diffusione di nuovi strumenti
tecnici di accesso alle vendite pubbliche, senza tuttavia pregiudicare la più
ampia partecipazione tramite il canale analogico tradizionale;
ritenuto, pertanto, di adottare il modello della vendita sincrona mista,
regolato dall'art. 22 del Decreto del del Ministro della Giustizia del 26
febbraio 2015 n. 32, il quale prevede la presentazione delle offerte sia in via
telematica che su supporto analogico (modalità cartacea) mediante deposito



in cancelleria e regola lo svolgimento della gara innanzi al cd. referente della procedura (Giudice Delegato) tra gli offerenti telematici - che partecipano in via telematica - e gli offerenti su supporto analogico - che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato -;

visti gli artt. n. 107 L.F., 569 e ss. c.p.c. e il D.M. n. 32/2015;

ORDINA

Procedersi alla vendita senza incanto dei seguenti beni con le modalità appresso indicate:

Lotto UNO:

piena proprietà del complesso industriale – artigianale composto da tre capannoni, due fabbricati ad ufficio, un magazzino oltre a diverse tettoie accessorie ed una corte esterna, nonché dei beni strumentali, beni mobili e quant'altro meglio descritti nell'inventario e nella relazione di stima redatta dell'Ing. M. Damanate.

Il superiore complesso occupa un lotto sito all'interno della Zona Industriale Calderaro avente ingresso principale dalla Via dell'Imprenditore n. 1 attualmente destinata alla "produzione di serbatoi in ferro o acciaio e GPL nonché alla zincheria" come qui di seguito meglio specificato:

- a) **Capannone produzione serbatoi:** adibito alla produzione di serbatoi in ferro o acciaio inox, stampaggio di lamiere per fondi bombati e lavorazioni in ferro di ogni genere. L'altezza interna è di ml 8,00; la superficie lorda è pari a mq 3.130,00.

Capannone officina: contiguo al lato sud del capannone adibito alla produzione e comunicante con esso. L'altezza interna è di ml 8,00; la superficie lorda è pari a mq 1.238,00.

Capannone verniciatura: è contiguo al lato est del capannone adibito alla produzione e comunicante con esso, ha pianta rettangolare, struttura in acciaio. L'altezza interna media è di ml 6,17; la superficie lorda è pari a mq 368,00.

Magazzino: ha un lato confinante con parte della parete di nord ovest del capannone adibito alla produzione. Il piano terra è adibito a magazzino; ha un'altezza utile pari a ml 3,45 ed una superficie lorda di mq 258,00.



Il primo piano è adibito in parte ad ufficio ed in parte a zona spogliatoi e servizi igienici per gli addetti alla lavorazione, ed ha una terrazza a livello sul lato ovest. L'altezza utile è pari a ml 3,00, la superficie lorda è pari a mq 104,00.

Tettoia: struttura metallica, altezza media pari a ml 5,84 e superficie lorda pari a mq 45,00.

Boxes prefabbricati: n.4 boxes in lamiera zincata aventi un'altezza utile di ml 1,95 ed una superficie complessiva pari a mq 36,00.

Sala compressori: realizzata con pareti in muratura e copertura in pannelli prefabbricati, con un'altezza utile di ml 3,35 ed una superficie complessiva pari a mq 16,00.

Censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 646 sub 4 (ex sub. 1), Z.C. 2, Cat. D/1, R.C. € 20.800,00.

b) **Capannone sabbatura:** adibito alla produzione di serbatoi in ferro per GPL ed alla sabbatura degli stessi, è ubicato in posizione centrale rispetto all'intero lotto. L'altezza interna del capannone principale è di ml 7,50, quella media della porzione in ampliamento è pari a ml 6,50; la superficie lorda complessiva è pari a mq 1.678,00.

Uffici: fabbricato adibito a zona direzionale, posto ad ovest rispetto al capannone di cui sopra.

L'altezza interna è di ml 2,85; la superficie lorda è pari a mq 311,00.

Tettoie: tutte con struttura metallica, quella ad ovest del capannone ha altezza pari a ml 4,20 e superficie lorda complessivamente pari a mq 40,00; quella ad est del capannone ha altezza pari a ml 6,10 e superficie lorda complessivamente pari a mq 80,00; quella a sud est ha altezza pari a ml 3,78 e superficie lorda complessivamente pari a mq 124,00.

Parcheggio coperto: ubicato a sud-est rispetto al fabbricato ad uffici.

L'altezza interna è di ml 2,27; la superficie lorda è pari a mq 36,80.

Censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 646 sub 5 (ex sub. 2), Z.C. 2, Cat. D/1, R.C. € 10.358,00.



c) **Capannone zincheria:** adibito ai lavori di zincatura a caldo di manufatti in ferro di ogni genere, è contiguo dal lato sud al capannone dedicato alla sabbiatura. L'altezza interna è di ml 10,50; la superficie lorda è pari a mq 2.089,00.

Uffici: fabbricato adibito ad uffici e servizi adiacente a parte della parete nord-est del capannone di cui sopra. L'altezza interna è di ml 3,00; la superficie lorda è pari a mq 176,00.

Locale caldaia: con pianta rettangolare e struttura in muratura è adiacente a parte della parete sud –est del capannone. L'altezza interna è di ml 2,80; la superficie lorda è pari a mq 27,00.

Vano gruppo elettrogeno: ha pianta rettangolare e struttura metallica, ed è adiacente a parte della parete sud –ovest del capannone. L'altezza interna è di ml 2,25; la superficie lorda è pari a mq 6,00.

Censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 646 sub 6 (ex sub. 3), Z.C. 2, Cat. D/1, R.C. € 10.946,00.

- Prezzo base beni immobili: € 1.450.285,17 (euro unmilionequattrocentocinquantamiladuecentoottantacinque/17).

- Prezzo base beni mobili: € 482.803,31 (euro quattrocentoottantaduemilaottocentotre/31).

Offerta unica minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 1.449.816,36 (euro unmilionequattrocentoquarantanovemilaottocentosedici/36).

Lotto DUE:

piena proprietà del complesso industriale – artigianale composto da un ampio capannone con annesso ricovero automezzi, un fabbricato ad uffici oltre ad una coperte esterna in cui si trovano boxes metallici accessori nonché dei beni strumentali, beni mobili e quant'altro meglio descritti nell'inventario e nella relazione di stima redatta dell'Ing. M. Damanate.

Il superiore complesso occupa un lotto sito all'interno della Zona Industriale Calderaro avente ingresso principale dalla Via dell'Imprenditore n. 2



attualmente destinata alla "spianatura e produzione linea tubi" come qui di seguito meglio specificato:

a) **Capannone linea di spianatura e linea tubi:** adibito a zona

lavorazione per spianatura e taglio di lamiera e per la realizzazione di profilati in acciaio.

All'interno la zona adibita alla spianatura nella porzione est del capannone è separata dalla zona adibita alla realizzazione di profilati tramite pareti prefabbricate sulla quali si aprono ampi portoni; addossati alla parete di sud-ovest si trovano spogliatoi e servizi igienici.

L'altezza interna è di ml 8,00; la superficie lorda è pari a mq 3.073,00.

Uffici: fabbricato adibito ad uffici e servizi ubicato nella porzione sud del lotto; L'altezza interna è di ml 3,00; la superficie lorda è pari a mq 520,00.

Ricovero automezzi: deposito per macchinari ed automezzi, è realizzato con struttura precaria costituita da tompagni e copertura in pannelli auto coibenti. L'altezza media è di ml 4,88; la superficie lorda è pari a mq 392,00.

Boxes prefabbricati: n.4 boxes in lamiera zincata aventi un'altezza utile di ml 1,90 ed una superficie complessiva pari a mq 15,00.

Box mobile: boxe in struttura precaria e copertura in pannelli auto coibenti, avente un'altezza utile di ml 3,64 ed una superficie pari a mq 29,00.

Censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 1464 sub 1, Z.C. 2, Cat. D/1, R.C. € 14.200,00.

- **Prezzo base beni immobili:** € 638.768,52 (euro seicentotrentottomilasettecentosessantotto/52).

- **Prezzo base beni mobili:** € 200.176,44 (euro duecentomilacentosettantasei/44).

Offerta unica minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 629.208,72 (euro seicentoventinovemiladuecentootto/72).



Lotto TRE:

Appezamento di terreno - su cui insistono due fabbricati diruti – sito nella zona industriale di Caltanissetta (CL), avente configurazione piuttosto regolare, coperta da vegetazione spontanea, che si estende da nord-ovest a sud-est; è in pendenza verso ovest, ed è limitrofa alla via Salvatore Averna da cui ha accesso.

Al centro della suddetta area si trovano due ruderi, uno dei quali in comproprietà (per la quota di 1/3) con soggetti terzi, oltre a due tralicci ENEL.

Censito al N.C.T. del Comune di Caltanissetta al Foglio 171:

- particella 287, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 40, ca 05, r.d. € 20,68, r.a. € 6,21;
- particella 124, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65;
- particella 338, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 45, ca 00, r.d. € 23,24, r.a. € 6,97;
- particella 339, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65;
- particella 340, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 09, ca 50, r.d. € 4,91, r.a. € 1,47
- particella 1182, qualità SEMINATIVO, classe 1, ha 00, are 02, ca 52, r.d. € 1,76, r.a. € 0,46;
- particella 1157, qualità SEMINATIVO, classe 3, ha 00, are 05, ca 65, r.d. € 1,75, r.a. € 0,73;
- particella 149, qualità F.U. DA ACCERT, ha 01, are 10;
- quota indistinta ed indivisa di 1/3 della particella 110, F.R. ha 00, are 00, ca 98.

Prezzo base: € 68.647,50 (euro sessantottomilaseicentoquarantasette/50).

Offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base: € 51.485,62 (euro cinquantunomilaquattrocentoottantacinque/62).



Ai superiori importi andrà aggiunta l'IVA se dovuta e le altre imposte come per legge.

Restano, esclusi dalla vendita tutti gli automezzi indicati in sede di inventario fallimentare e già venduti separatamente.

Saranno esclusi dalla cessione anche i debiti e i crediti relativi alla gestione dell'Azienda sorti precedentemente al trasferimento della stessa in capo all'acquirente.

Si precisa che dovrà essere garantita la destinazione d'uso degli immobili di cui al LOTTO UNO e DUE in quanto finalizzata all'esercizio di attività di impresa, ricadendo gli immobili in area industriale.

Con riferimento ai beni di cui ai LOTTI UNO e DUE si precisa che gli stessi sono attualmente condotti in locazione da parte di un terzo soggetto, previo provvedimento autorizzativo del G.D., con contratti di durata biennale e con l'espressa previsione della risoluzione *ipso iure* dei contratti medesimi dal momento della definitiva aggiudicazione, con obbligo di restituzione degli stessi nel termine perentorio di giorni 60, salva la diversa volontà dell'aggiudicatario di volere proseguire il rapporto locativo.

Con riferimento agli immobili censiti al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 646 sub 5 e 6, in conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, l'Attestato di prestazione Energetica (APE) redatto dall'Arch. Chiara Di Natale in data 21.02.2019, ha evidenziato che la classe energetica di appartenenza dell'immobile suddetto è la classe "G".

Con riferimento all'immobile censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 1464 sub 1 in conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 - di



attuazione della direttiva 2010/31/UE, l'Attestato di prestazione Energetica (APE) redatto dall'Arch. Chiara Di Natale in data 21.02.2019, ha evidenziato che la classe energetica di appartenenza dell'immobile suddetto è la classe "G".

L'immobile censito al N.C.U. del Comune di Caltanissetta al Fg. 172, p.lla 646 sub 4, è escluso dall'obbligo di dotazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63, in quanto edificio industriale artigianale i cui ambienti sono riscaldati per esigenza del processo produttivo.

Con riferimento ai beni di cui al LOTTO TRE, come indicato nella relazione del CTU Arch. Chiara Di Natale, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.05.17 con prot. n. 44250 dall'U.O.C. n.8 Pianificazione Territoriale e strategica del Comune di Caltanissetta, secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G. adeguata alle prescrizioni del D. Dir n.570 del 19/05/2005 dell'Ass.to Regionale al Territorio e Ambiente oggetto di presa d'atto con deliberazione consiliare n.11 del 23/04/2007, si evince che:

- le particelle 124, 338, 339, 110 e 149 ricadono all'interno del piano A.S.I. con destinazione di zona D disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I.;
- le particelle 340 e 1182 ricadono in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona D disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte Verde Stradale;
- la particella 287 ricade in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona D disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte in zona D3 "Aree per attività commerciali";
- la particella 1157 ricade in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona D disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte in zona D3 "Aree per attività commerciali"

Con riferimento ai fabbricati rurali indicati al LOTTO TRE si precisa che saranno a totale carico dell'aggiudicatario i costi necessari per la regolarizzazione catastale degli stessi.

Rilancio minimo nel caso si debba procedere a gara tra gli offerenti: Euro 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 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 ne 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 presso la Cancelleria Fallimentare e visionare il bene previa richiesta al curatore del fallimento.

Fissa per la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** l'udienza davanti a sé del **3 maggio 2022, ore 12:30** (Palazzo di Giustizia, ufficio del Giudice E.R. Difrancesco) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

**DISPONE RELATIVAMENTE ALLE MODALITA' DI VENDITA
CHE:**

Alla vendita sarà possibile partecipare sia con modalità telematica (offerta e partecipazione all'eventuale gara tramite modalità telematiche), sia con modalità analogica (offerta depositata in maniera cartacea e presenza fisica dell'offerente ai fini della partecipazione alla gara).



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.
- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12,00 purché entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC ai sensi dell'art. 12 commi 4 e 5 D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando, tra le altre, o dati identificativi del bonifico bancario (CRO - codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del fallimento al seguente codice Iban: IT 47 E 08985 16700 005001004993 .



- Il suddetto bonifico dovrà riportare la seguente causale: numero del fallimento, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un nome di fantasia.
- Il versamento deve pervenire in tempo utile, così da consentire il corretto accredito della cauzione sul conto suddetto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

- 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 BANCARIO circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 21/2014 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 (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.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE TIPOLOGIE DI OFFERTE

- L'offerta di acquisto dovrà contenere:
 - a) se l'offerente è una persona fisica, 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. 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 dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa ed il nome del legale rappresentante. 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 mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di 120 giorni);
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 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 documento 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 dell'atto da 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.

- L'offerta non è efficace:
 - a) se perviene oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;
 - b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo come sopra determinato;
 - c) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
 - d) se non contiene l'espressa indicazione di aver preso visione della documentazione ipo-catastale di cui alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima.
- 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.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (in caso di offerta telematica) o non sia presente (in caso di offerta analogica) il giorno fissato per la vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- Le offerte (sia telematiche che analogiche) saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla eventuale presenza degli offerenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.
- A coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà



all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

- Gli offerenti in via analogica dovranno presentarsi presso l'ufficio del Giudice Delegato nel giorno e all'ora fissati per la gara.
- 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 € 5000,00. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato. L'offerente che ha presentato l'offerta in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata, anche non autenticata (purché accompagnata in tal caso da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente davanti al Giudice Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa allorché sia trascorso il tempo massimo (un minuto) senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- 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, pronuncia l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo in base alle risultanze cartacee e telematiche acquisite. 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 prezzo base d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita purchè 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.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente, o al primo offerente, anche se non comparso (ove si tratta di offerta in via analogica) o offline (se offerente in via telematica).
- 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.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
- Le somme versate dai soggetti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno restituite a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato su istanza del Curatore.

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

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. 21/2014 Tribunale di Caltanissetta" o mediante bonifico bancario sul codice IBAN: IT 47 E 08985 16700 005001004993.

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 la vendita ed il 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 pagamento 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;
- pubblicazione sul sito internet www.ilfattonisseno.it, dell'avviso di vendita e 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 trenta 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, nonché alla ricevuta telematica in xml attestante il pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ove richiesto;

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, 23.02.2022

Il Giudice Delegato
Ester Rita Difrancesco

