

TRIBUNALE DI PALERMO
ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO RAMI D'AZIENDA

Il Giudice delegato al fallimento n. 81/2012;

- vista l'istanza del curatore in data 21.06.2019, con la quale lo stesso chiede di porre in vendita i sottodescritti beni della curatela fallimentare n. 81/2012;
- considerato che in questa procedura non è stato possibile formare il comitato dei creditori per insufficiente disponibilità degli stessi;
- visto il Programma di Liquidazione approvato dal Giudice delegato l'11/15.04.2014, l'integrazione a detto programma approvato in data 06.05.2014 e la seconda integrazione approvata in data 31.03.2016;
- lette le relazioni del notaio e dell'esperto in atti;
- visti gli artt. 104 ter, 105, 107 e 108 l.f. e gli artt. 569 e segg. c.p.c. in quanto compatibili con la Legge fallimentare, con il Programma di Liquidazione e relative integrazioni sopra citati, e con le forme della presente vendita

PREMESSO

- che in data 06.05.2014 il Giudice delegato ha emesso ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto dei sottodescritti complessi aziendali, stabilendo nella stessa ordinanza un doppio termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte da presentare entro il primo termine quello stabilito dal CT della curatela, ed operando (in caso di mancanza di offerte) una riduzione del prezzo base del 25% sul valore di stima per le domande da presentare entro il secondo termine);
- che in data 24.09.2014 il Giudice delegato ha emesso una seconda ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, parimenti stabilendo un doppio termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte da presentare entro il primo termine quello pari all'ultimo tentativo di



vendita del 06.05.2014 ridotto del 10%, ed operando (in caso di mancanza di offerte) un'ulteriore riduzione del prezzo base del 10% sul valore di stima per le domande da presentare entro il secondo termine);

- che in data 30.03/01.04.2015 il Giudice delegato ha emesso una terza ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, parimenti stabilendo un doppio termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte da presentare entro il primo termine quello pari all'ultimo tentativo di vendita del 24.09.2014 ridotto del 10%, ed operando (in caso di mancanza di offerte) un'ulteriore riduzione del prezzo base del 10% sul valore di stima per le domande da presentare entro il secondo termine);

- che in date 15/20.10.2015 il Giudice delegato ha emesso una quarta ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, parimenti stabilendo un doppio termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte da presentare entro il primo termine quello pari all'ultimo tentativo di vendita 30.03/01.04.2015 ridotto del 10%, ed operando (in caso di mancanza di offerte) un'ulteriore riduzione del prezzo base del 10% sul valore di stima per le domande da presentare entro il secondo termine);

- che in date 15/20.04.2016 il Giudice delegato ha emesso una quinta ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, questa volta prevedendo un solo termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte quello pari all'ultimo tentativo di vendita dei 15/20.10.2015 ridotto del 15%,

- che in date 11/14.11.2016 il Giudice delegato ha emesso una sesta ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, prevedendo un solo termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte quello pari all'ultimo tentativo di vendita dei 15/20.04.2016;

- che in date 30.05/01.06.2017 il Giudice delegato ha emesso una settima ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, prevedendo un solo termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le



offerte quello pari all'ultimo tentativo di vendita dei 11/14.11.2016;

- che in date 16.02/06.04/2018 il Giudice delegato ha emesso una ottava ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, prevedendo un solo termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte quello pari all'ultimo tentativo di vendita dei 30.05/01.06.2017 ridotto del 25%;

- che in data 25.07.2018 il Giudice delegato ha emesso una nona ordinanza con la quale ha disposto la vendita senza incanto degli stessi beni, prevedendo un solo termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ponendo quale prezzo base per le offerte quello pari all'ultimo tentativo di vendita dei 16.02/06.04/2018 ridotto del 25%;

CONSIDERATO

- che non sono state presentate offerte nel corso dei precedenti tentativi di vendita;

- che in data 18.06.2019 è stata presentata un'offerta irrevocabile di acquisto senza incanto per il ramo d'azienda costituito dal "**Complesso Turistico Sportivo Alberghiero Golf Resort LE MADONIE sito in Collesano (PA)** indicato quale **lotto 1** nelle sopracitate ordinanze, offrendo il prezzo di € **6.500.000,00** oltre spese, imposte e tasse;

- che sempre in data 18.06.2019 è stata presentata un'offerta irrevocabile di acquisto senza incanto per il ramo d'azienda costituito dall' "**Azienda Agricola sita in Contrada Ivuoni (o Vuoni) sita in Collesano (PA)**, indicata quale **lotto 2** nelle sopracitate ordinanze, offrendo il prezzo di € **170.000,00** oltre spese, imposte e tasse;

- che sono stati consegnati in pari data al Curatore, che ne ha rilasciato ricevuta, due assegni circolari intestati alla Curatela di € 325.000,00 per l'acquisto del primo bene (lotto 1) e di € 8.500,00 per il secondo bene (lotto 2) pari al 5% del prezzo offerto a titolo di cauzione, così come previsto nel Programma di Liquidazione ed alle due integrazioni presentati dal Curatore ed approvati dal Giudice delegato, in atti;

- che con istanza di vendita presentata telematicamente il 05.06.2019, il Curatore ha chiesto di essere autorizzato a porre in vendita i predetti beni, ponendo quale prezzi base quelli dell'ultima ordinanza (del 25.07.2018) abbattuti del 25%;

- che con provvedimento del 12.06.2019 questo Giudice delegato ha autorizzato la



vendita alle condizioni proposte dal Curatore, ma non è stata ancora emessa la relativa ordinanza di vendita;

- che i prezzi offerti nelle due sopraccitate offerte di acquisto, nelle more presentate, sono (seppur di poco) superiori alle offerte minime efficaci ex art. 571/572 e ss. che scaturirebbero dall'abbattimento del 25% dei prezzi previsti nell'ordinanza del 25.07.2018 (rispettivamente € 6.468.574,75 per il lotti 1 ed € 168.910,23 per il lotto 2) modalità di vendita come sopra autorizzate da questo Giudice delegato;

RITENUTO

- che pertanto che le predette istanze di acquisto appaiono ammissibili, e vanno inserite nel fascicolo della vendita;

- che appare opportuno porre in vendita i predetti beni - come già disposto da questo Giudice con provvedimento del 12.06.2019 - abbattendo di un ulteriore 25% i prezzi base dell'ultima ordinanza del 25.07.2018 (tenendo presente anche in questo caso le novità legislative di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015, per come recepite da questa curatela nella seconda integrazione del Programma di Liquidazione predisposta dal Curatore ed approvata a questo Giudice in data 31.03.2016) ma che a seguito delle predette domande di acquisto le offerte minime efficaci ex artt. 571/572 c.p.c. vanno previste in misura pari alle somme offerte nelle domande medesime;

ORDINA

la vendita senza incanto, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico e catastale in cui si trovano e si possiedono, comprese eventuali servitù attive e passive, rapporti di condominio e diritti di terzi in genere - ove esistenti - dei seguenti rami dell'azienda della società fallita, in due lotti, costituiti ognuno dal complesso di beni organizzati per l'esercizio delle attività appresso specificate; trattasi dei beni aziendali immobili e mobili (questi ultimi strettamente funzionali all'attività aziendale) costituenti il ramo d'azienda con attività turistico/sportivo/alberghiero (lotto n. 1) nonché del ramo costituito da un'azienda agricola separata ed autonoma (lotto n. 2).



LOTTO N. 1

AZIENDA COSTITUITA DAL COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO

ALBERGHIERO GOLF RESORT "LE MADONIE" IN COLLESANO (PA)

Il complesso turistico-sportivo-alberghiero Golf Resort "Le Madonie", è sito in Collesano (PA) contrada Bertuccelli, su una superficie di circa 61 ha 40 are e 07 ca (pari a 614.007 mq). Fanno parte dell'azienda i beni mobili descritti nella relazione dell'Ing. Mario D'Amore depositata il 17.12.2013 ed i seguenti beni immobili, pure ivi descritti:

a) Campo da golf: impegna una superficie di circa 45 ha di cui 16 ha a prato rasato (fairway), 18 ha a prato rustico (rough) e circa 02 ha tra piazzole di partenza (tee) e di arrivo (green); il campo ha 18 buche di gioco, ha un "par" 72 e si sviluppa con un percorso di gioco di 6085 metri. E' dotato di ampi spazi a verde con circa 3000 alberi di ulivo, circa 2000 alberi di agrumi ed alberi di carrubo. Sono presenti 5 invasi artificiali e diversi bunker di sabbia, realizzati per il gioco del golf. Parte integrante del campo golf è il campo pratica (practice range) composto da: un pitching green: campo pratica per i tiri di avvicinamento al putting green; un putting green: campo pratica per il tiro in buca; il driving range, campo pratica esteso circa tre ettari con diverse postazioni di tiro lungo. Alcune postazioni sono scoperte ed altre sono coperte da una tettoia.

b) Club House e locali attigui: complesso strutturato in più edifici a servizio del campo golf, si sviluppa su un'area di circa 8 ha. Gli edifici (uffici Club house e pro-shop; spogliatoi; bar; sala soci; ristorante; deposito sacche; tettoia impianti tecnologici; alloggio quadri elettrici; casa del custode) sono per lo più a supporto dell'attività sportiva.

c) Oleificio: il capannone sorge in prossimità di un ingresso secondario vicino ai campi da tennis e al capannone/deposito macchinari e attrezzature. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato con copertura a doppia falda, realizzata con capriate metalliche, rese solidali da arcarecci metallici, sui quali sono fissati pannelli di copertura coibentati. Costituito da sala macchine (ove sono allocati il frantoio, provvisto di



defogliatore, denocciolatore, lavatrice continua delle olive e separatore centrifugo, silos di raccolta e impianto di imbottigliamento) tre ambienti adibiti a magazzino, due ambienti adibiti a deposito e da due spogliatoi con wc. Consistenza 383 mq circa.

d) Deposito macchinari e attrezzature: Trattasi di capannone, sito in prossimità della club house. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato con copertura a doppia falda, realizzata con capriate metalliche, rese solidali da arcarecci, anch'essi metallici, sui quali sono fissati pannelli di copertura coibentati. Consistenza 380 mq circa.

e) Campi da tennis: In prossimità dell'oleificio sorgono due campi da tennis affiancati, realizzati con manto in erba sintetica colorata, con tribuna con struttura in cemento amato. Sotto la gradinata della tribuna sono stati realizzati i servizi igienici e gli spogliatoi.

f) Dèpendance: In prossimità della club house sorge una villetta che pur trovandosi all'interno del complesso golf resort, è dotata di ingresso indipendente. Composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e wc. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato. Copertura a doppia falda. Consistenza 55 mq circa.

g) Albergo: Composto da un corpo centrale a tre elevazioni fuori terra che ospita 28 camere e tutti i servizi e 14 corpi separati ad una elevazione, denominati "aggregazioni", suddivisi in 62 camere. L'ingresso, separato dal campo golf, avviene per un cancello che dà accesso ad un viale carrabile pavimentato in pietra. A fianco del corpo centrale sorge la piscina con annessi spogliatoi, bar, solarium, beauty farm, centro congressi e relative sale, cucine, ristorante e vari altri locali e strutture. I piazzali che circondano l'albergo sono realizzati in cotto. Dotato di una cabina elettrica di media tensione e tre cabine secondarie di media e bassa tensione, ed è inoltre alimentato da un impianto di cogenerazione.

g1) L'albergo si dispiega in tre livelli: corpo centrale: è un edificio articolato su tre elevazioni, la cui struttura asseconda l'orografia originaria del terreno, avente andamento collinare. L'accesso avviene dal piano più alto; le consistenze dei livelli sono (circa) le seguenti: livello alto: mq 1.782; livello intermedio mq 3.591; Livello basso: mq 1.331;

g2) Aggregazioni: sono 14 corpi di fabbrica staccati dal corpo centrale, edificati lungo il fianco della collina adiacente l'albergo. Vi sono 46 stanze doppie, 14 junior suite e 2 suite



presidenziali; tutte le stanze sono dotate di terrazzino con vista campo golf. Ogni aggregazione è servita da un ambiente riservato al personale. Tutto per totali mq 3.613 ca.

h) Villette: A monte del campo da golf sorgono 31 villette contrassegnate da classificazione R.T.A. (residenza turistica alberghiera) a quattro stelle, realizzate con struttura intelaiata in cemento armato, corredate di elettrodomestici, pavimentate in cotto, infissi con persiane in legno, bagni rivestiti in marmo. Tutte elegantemente arredate e dotate di tv satellitare, sono realizzate secondo tre tipologie diverse di seguito descritte:

- 29 ville unifamiliari, composte da salone, cucina, disimpegno, camera da letto e servizio igienico. La consistenza di ogni singola unità abitativa è pari a 91 m²;
- 1 villa unifamiliare, composta da salone, cucina, tre camere da letto e due servizi igienici. La consistenza dell'unità abitativa è pari a 127 m²;
- 1 villa bifamiliare, composta da due saloni, due cucine, due disimpegni, due camere da letto e due servizi igienici. La consistenza dell'unità abitativa è pari a 120 m².

i) Villetta sulla S.S. 113 con annesso pozzo: sorge sulla SS. 113, con annesso pozzo a servizio del resort. E' indipendente e l'impianto di sollevamento che alimenta la rete idrica che dal pozzo approvvigiona il resort trovasi su un piccolo lotto di terreno che costeggia la strada statale. E' composta da soggiorno, piccola cucina, una camera da letto e un wc. Consistenza 58 mq ca.

DATI CATASTALI DEL LOTTO 1

Il Complesso Golf Resort "Le Madonie", in testa alla società Ecotecna s.r.l., con sede in Palermo (C.F.: 04666770823), è individuato in Catasto Fabbricati:

- al foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1277, sub 4 e foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1276, sub 1; categoria D/2, rendita catastale pari a € 173.584,00;
- al foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1277, sub 5, categoria D/1, rendita catastale pari a € 1.148,00 (oleificio);
- al foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1277, sub 6,



categoria D/1, rendita catastale pari a € 54,00 (cabina elettrica);

- al foglio di mappa 4 del Comune censuario di Campofelice di Roccella, particella 1839, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari a € 253,06 (villetta sita sulla S.S.113 con annesso pozzo);
- al foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1069, sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale pari a € 206,58 (dépendance);

Si riportano altresì gli identificativi catastali dei terreni facenti parte del citato *resort*:

- N.C.T. del Comune censuario di Campofelice di Roccella, foglio 4, p.lla 388: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 00 ca 59; Reddito dominicale Euro 1,01; Reddito agrario Euro 0,29.
- N.C.T. del Comune censuario di Campofelice di Roccella, foglio 4, p.lla 410: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 00 ca 47; Reddito dominicale Euro 0,80; Reddito agrario Euro 0,23.
- N.C.T. del Comune censuario di Campofelice di Roccella, foglio 4, p.lla 411: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 00 ca 20; Reddito dominicale Euro 0,34; Reddito agrario Euro 0,10.

Si rappresenta che sulle dette tre particelle insiste la centrale dell'impianto idrico di sollevamento che pompa l'acqua del pozzo adiacente alla villetta, sita sulla S.S. 113, sino all'impianto di irrigazione del campo da golf.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1068: Qualità Seminativo; Classe 3; Estensione ha 00 are 04 ca 45; Reddito dominicale Euro 15; Reddito agrario Euro 0,46.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1264: Qualità Seminativo; Classe 4; Estensione ha 00 are 06 ca 50; Reddito dominicale Euro 1,01; Reddito agrario Euro 0,34.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1266: Qualità Pascolo arborato; Classe 3; Estensione ha 00 are 06 ca 25; Reddito dominicale Euro 0,81; Reddito



agrario Euro 0,32.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1268: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 04 ca 34; Reddito dominicale Euro 1,34; Reddito agrario Euro 1,57.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1269: Qualità Seminativo; Classe 3; Estensione ha 00 are 15 ca 83; Reddito dominicale Euro 4,09; Reddito agrario Euro 1,64.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1273: Qualità Limoneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 06 ca 40; Reddito dominicale Euro 16,76; Reddito agrario Euro 6,61.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1215: Qualità Relitto stradale; Estensione ha 00 are 10 ca 44.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1216: Qualità Relitto stradale; Estensione ha 00 are 01 ca 81;
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1217: Qualità Relitto stradale; Estensione ha 00 are 01 ca 55.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 971: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 01 ca 16; Reddito dominicale Euro 0,36; Reddito agrario Euro 0,42.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 7, p.lla 1275: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 07 ca 88; Reddito dominicale Euro 2,44; Reddito agrario Euro 2,85.

LOTTO N. 2

AZIENDA AGRICOLA IN CONTRADA IVUONI (o VUONI)

Azienda agricola in Collesano (PA) contrada Ivuoni (o Vuoni) estesa 24 ha 67 are e 87 circa, destinata alla coltivazione in biologico (certificata IMC) di uliveti, vitigni e alberi da frutto, ed alla realizzazione di prodotti tipici. All'interno del fondo ricadono un fabbricato rurale, un rudere diruto ed un capannone con riserva idrica. Sul fondo sono stati



impiantati 3.600 alberi d'ulivo e 300 da frutto, ed inoltre querceti e alberi da sughero. L'azienda ha una superficie vitata autorizzata di 25.100 mq, in 14.500 mq dei quali vi sono impiantati vigneti con uva nero d'Avola, Cabernet (impiegate per la produzione del vino "Gianisa") e uva da tavola. Vicino l'ingresso del fondo vi è un capannone (deposito attrezzi e mezzi da lavoro) con struttura in acciaio con copertura a doppia falda. Sotto al fabbricato, a livello seminterrato è realizzata una vasca di accumulo acque per uso irriguo, con capacità 500 mq. Consistenza del capannone di 280 mq. Vicino l'ingresso vi è un altro capannone, utilizzato come deposito attrezzi e mezzi da lavoro, con struttura in muratura su due elevazioni. Al p. terra vi sono quattro vani, di cui uno adibito a soggiorno con angolo cottura e un magazzino per attrezzi e derrate alimentari. Altro vano trovasi al 1^o piano. Consistenza 242 mq. Sul fondo vi è poi un rudere diruto in muratura su due elevazioni.

DATI CATASTALI DEL LOTTO 2

L'azienda agricola sita a Collesano in Contrada Ivuoni (o Vuoni), in testa alla società Ecotecna srl, con sede in Palermo, è individuata in Catasto Fabbricati:

- al foglio di mappa 17 del Comune censuario di Collesano, particella 860, categoria C/2, classe 4, consistenza 80 m², rendita catastale pari a € 169,40;
- al foglio di mappa 17 del Comune censuario di Collesano, particella 312, categoria C/2, classe 2, consistenza 199 m², rendita catastale pari a € 308,32 (capannone adibito a magazzino, con vasca di accumulo interrata);
- al foglio di mappa 17 del Comune censuario di Collesano, particella 315, categoria C/2, classe 1, consistenza 126 m², rendita catastale pari a € 162,68 (edificio rurale a due elevazioni);
- al foglio di mappa 17 del Comune censuario di Collesano, particella 314, sub 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale pari a € 260,29 (edificio rurale a due elevazioni);
- al foglio di mappa 17 del Comune censuario di Collesano, particella 314, sub 3,



categoria C/2, classe 1, consistenza 49 m², rendita catastale pari a € 63,27 (magazzino);

Si riportano altresì gli identificativi catastali dei terreni facenti parte dell'azienda agricola:

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 23: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 32 ca 60; Reddito dominicale Euro 10,10; Reddito agrario Euro 11,79.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 24: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 40 ca 45; Reddito dominicale Euro 0,84; Reddito agrario Euro 0,42.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 99: Qualità Pascolo; Classe 3; Estensione ha 00 are 86 ca 71; Reddito dominicale Euro 5,82; Reddito agrario Euro 3,58.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 125: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 37 ca 15; Reddito dominicale Euro 34,54; Reddito agrario Euro 13,43.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 126: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 13 ca 05; Reddito dominicale Euro 0,27; Reddito agrario Euro 0,13.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 172: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 04 ca 00; Reddito dominicale Euro 0,08; Reddito agrario Euro 0,04.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 173: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 00 ca 95; Reddito dominicale Euro 0,02; Reddito agrario Euro 0,01.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 177: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 92 ca 95; Reddito dominicale Euro 1,92; Reddito agrario Euro 0,96.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 179:

Porzione AA: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 60 ca 91; Reddito



Dominicale Euro 56,62; Reddito agrario Euro 22,02.

Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 20 ca 30; Reddito Dominicale Euro 6,29; Reddito agrario Euro 7,34.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 180:

Porzione AA: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 20 ca 64; Reddito Dominicale Euro 19,19; Reddito agrario Euro 7,46.

Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 08 ca 26; Reddito Dominicale Euro 2,56; Reddito agrario Euro 2,99.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 182: Qualità Vigneto; Classe 2 Estensione ha 01 are 35 ca 04; Reddito dominicale Euro 125,54; Reddito agrario Euro 48,82.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 183:

Porzione AA: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 10 ca 00; Reddito Dominicale Euro 9,30; Reddito agrario Euro 3,62.

Porzione AB; Qualità Seminativo; Classe 4; Estensione ha 00 are 00 ca 80; Reddito Dominicale Euro 0,12; Reddito agrario Euro 0,04.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 8: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 01 are 27 ca 83; Reddito dominicale Euro 39,61; Reddito agrario Euro 46,21.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 89: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 03 are 62 ca 93; Reddito dominicale Euro 112,46; Reddito agrario Euro 131,21.

• N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 117:

Porzione AA: Qualità Pascolo; Classe 2; Estensione ha 00 are 99 ca 66; Reddito dominicale Euro 12,87; Reddito agrario Euro 5,15.



Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 12 ca 19; Reddito dominicale Euro 3,78; Reddito agrario Euro 4,41.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 18: Qualità Incolto produttivo; Classe U; Estensione ha 00 are 93 ca 44; Reddito dominicale Euro 1,93; Reddito agrario Euro 0,97.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 36:

Porzione AA: Qualità Sommaccheto; Classe 3; Estensione ha 00 are 24 ca 76; Reddito dominicale Euro 1,28; Reddito agrario Euro 0,51.

Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 02 ca 49; Reddito dominicale Euro 0,77; Reddito agrario Euro 0,90.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 38: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 01 are 25 ca 35; Reddito dominicale Euro 38,84; Reddito agrario Euro 45,32.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 59:

Porzione AA: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 26 ca 45; Reddito dominicale Euro 8,20; Reddito agrario Euro 9,56.

Porzione AB: Qualità Pascolo arborato; Classe 2; Estensione ha 00 are 01 ca 32; Reddito dominicale Euro 0,20; Reddito agrario Euro 0,07.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 60:

Porzione AA: Qualità Sommaccheto; Classe 3; Estensione ha 00 are 06 ca 92; Reddito dominicale Euro 0,36; Reddito agrario Euro 0,14.

Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 20 ca 00; Reddito dominicale Euro 6,20; Reddito agrario Euro 7,23.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 104: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 37 ca 57; Reddito dominicale Euro 11,64; Reddito agrario



Euro 13,58.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 124:

Porzione AA: Qualità Seminativo; Classe 4; Estensione ha 00 are 13 ca 80; Reddito dominicale Euro 2,14; Reddito agrario Euro 0,71.

Porzione AB: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 10 ca 00; Reddito dominicale Euro 3,10; Reddito agrario Euro 3,62.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 127:

Porzione AA: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 01 are 44 ca 01; Reddito dominicale Euro 44,62; Reddito agrario Euro 52,06.

Porzione AB: Qualità Pascolo arborato; Classe 2; Estensione ha 00 are 26 ca 00; Reddito dominicale Euro 4,03; Reddito agrario Euro 1,34.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 176:

Porzione AA: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 30 ca 93; Reddito dominicale Euro 9,58; Reddito agrario Euro 11,18.

Porzione AB: Qualità Pascolo arborato; Classe 2; Estensione ha 00 are 09 ca 68; Reddito dominicale Euro 1,50; Reddito agrario Euro 0,50.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 178: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 68 ca 45; Reddito dominicale Euro 63,63; Reddito agrario Euro 24,75.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 181:

Porzione AA: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 73 ca 81; Reddito dominicale Euro 22,87; Reddito agrario Euro 26,68.

Porzione AB: Qualità Pascolo arborato; Classe 2; Estensione ha 00 are 19 ca 79; Reddito dominicale Euro 3,07; Reddito agrario Euro 1,02.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 194: Qualità Uliveto;



Classe 3; Estensione ha 00 are 52 ca 64; Reddito dominicale Euro 16,31; Reddito agrario Euro 19,03.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 195: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 25 ca 64; Reddito dominicale Euro 7,95; Reddito agrario Euro 9,27.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 282: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 15 ca 62; Reddito dominicale Euro 4,84; Reddito agrario Euro 5,65.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 283: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 20 ca 35; Reddito dominicale Euro 6,31; Reddito agrario Euro 7,36.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 162:

Porzione AA: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 01 ca 00; Reddito dominicale Euro 0,31; Reddito agrario Euro 0,36.

Porzione AB: Qualità Seminativo arborato; Classe 5; Estensione ha 01 are 21 ca 73; Reddito dominicale Euro 18,86; Reddito agrario Euro 6,29.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 165: Qualità Pascolo; Classe 2; Estensione ha 02 are 15 ca 73; Reddito dominicale Euro 27,85; Reddito agrario Euro 11,14.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 311: Qualità Vigneto; Classe 2; Estensione ha 00 are 80 ca 88; Reddito dominicale Euro 75,19; Reddito agrario Euro 29,24.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 17, p.lla 313: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 02 are 66 ca 06; Reddito dominicale Euro 82,45; Reddito agrario Euro 96,19.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 196: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 42 ca 73; Reddito dominicale Euro 13,24; Reddito agrario



Euro 15,45.

- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 197: Qualità Uliveto; Classe 3; Estensione ha 00 are 00 ca 36; Reddito dominicale Euro 0,11; Reddito agrario Euro 0,13.
- N.C.T. del Comune censuario di Collesano, foglio 20, p.lla 284: Qualità Sommaccheto; Classe 2; Estensione ha 00 are 52 ca 70; Reddito dominicale Euro 6,80; Reddito agrario Euro 1,36.

* * *

il tutto meglio descritto nelle perizie del CTU della curatela Ing. Mario D'Amore dei 12.07.2013 e 17.12.2013 e nella relazione ipo-catastale redatta dal notaio Alessandro Carducci Artensio del 31.05.2013 sopra citate, in atti, che si intendono qui richiamate e che costituiscono parte integrante della presente ordinanza ed alle quali si rimanda.

Trattandosi di complessi aziendali, le vendite comprendono i beni mobili asserviti alle aziende, per l'identificazione dei quali si rimanda in particolare alla perizia dell'Ing. Mario D'Amore del 17.12.2013; restano esclusi dalla vendita alcuni limitati beni mobili non funzionali all'attività aziendale, alcuni già alienati, ed alcuni beni mobili asportati da ignoti, i cui elenchi saranno forniti dal Curatore a chi ne farà richiesta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, rapporti di condominio e diritti di terzi in generale; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura nei beni immobili e/o imprecisioni nell'elencazione dei beni mobili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi



genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall' eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2) La vendita avverrà in lotti separati, ponendo quali prezzi base i seguenti valori, oltre spese, imposte e tasse:

LOTTO	Ramo di azienda €	8.624.766,33	(di cui:
n. 1	turistico/sportivo/aziendale Golf Resort "Le Madonie"	(ottomilione seicentoventiquattromilasette-centosessantasei/33)	€ 7.707.316,50
			per beni immobili ed € 917.449,83
			per beni mobili)
LOTT	Ramo di azienda €	225.213,63	(di cui
n. 2	O impresa agricola in contrada Ivuoni	(duecentoventicinquemiladuecentoredici-/63)	€ 225.213,63)
			per beni immobili)

3) Visti gli artt. 571 e 572 ss. c.p.c. e le domande di acquisto presentate, l'offerta minima efficace è pari all'importo offerto nelle domande predette e precisamente:

LOTTO	Ramo di azienda €	6.500.000,00	(di cui:
n. 1	turistico/sportivo/aziendale Golf Resort "Le Madonie"	(seimilione cinquecentomila/00)	€ 5.808.569,90
			per beni immobili ed € 691.430,10
			per beni



			mobili)
LOTT	Ramo di azienda €	170.000,00	(di cui
O	impresa agricola in	(centosettantamila/00)	€ 170.000,00
n. 2	contrada Ivuoni		per beni immobili)

4) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni sopra descritti, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

5) Le dichiarazioni di offerta, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presuppongono la conoscenza integrale delle perizie di stima con relativi allegati e dei complessi aziendali, dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni) se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). In caso di offerta presentata da minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare.

6) L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza di vendita, **a pena d'inefficacia dell'offerta;**
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo quanto previsto al successivo art. 14;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.



- 7) Le dichiarazioni di offerta per il lotto n. 1 dovranno inoltre contenere l'impegno a mantenere una forza lavoro pari ad almeno n.ro sei lavoratori dipendenti, tra quelli attualmente in carico alla curatela fallimentare, per un periodo non inferiore a due anni dal trasferimento definitivo della proprietà del complesso aziendale, salvo diversi accordi concordati con le organizzazioni sindacali dei lavoratori e con i lavoratori stessi.
- 8) L'offerente dovrà dichiarare la residenza, o eleggere un domicilio nel Comune di Palermo. In difetto le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria.
- 9) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, **a pena d'inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno 11 novembre 2019.**
- 10) L'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione d'importo pari al 5% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "CURATELA DEL FALLIMENTO N. 81/2012".

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale sono annotati, **esclusivamente a cura del cancelliere ricevente** (e non dall'offerente) il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il numero della procedura fallimentare, il nome del Giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente dovrà indicare nella busta solamente il lotto (secondo la numerazione della presente ordinanza) **per il quale intende presentare l'offerta**, e deve inserire all'interno della busta stessa l'offerta e l'assegno per cauzione, come sopra specificato; **nessun'altra indicazione va apposta sulla busta a cura dell'offerente**, ma soltanto, eventualmente, a cura del cancelliere, che custodirà detta busta in deposito presso la cancelleria.

Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, **determineranno l'inefficacia dell'offerta.**

- 11) **Il giorno 13 novembre 2019 alle ore 10.30** il Giudice delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa.



Gli offerenti sono sin da ora convocati - senza ulteriore avviso - per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c.

12) Se l'offerta risulterà pari o superiore al valore del bene stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

13) In caso di pluralità di offerte valide, il Giudice Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice Delegato terrà 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.

Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, il Giudice delegato procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€ **50.000,00 (cinquantamila/00)** per il lotto n. 01

€ **5.000,00 (cinquemila/00)** per il lotto n. 02

Nel caso in cui non pervengano offerte ovvero in mancanza di offerte valide, il Giudice provvederà ad aggiudicare tutti i beni di cui alla presente ordinanza in favore dei



soggetti che hanno presentato l'offerta irrevocabile di acquisto per entrambi i lotti in data 18.6.2019 sopra richiamata.

14) L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al curatore alla presenza del Cancelliere che ne redigerà apposito verbale, e ciò salvo proroga del termine o autorizzazione al pagamento rateale concessi dal Giudice delegato antecedentemente alla scadenza del termine, su istanza dell'interessato, così come previsto nella seconda integrazione del Programma di Liquidazione approvata il 31.03.2017, richiamata in premessa.

15) In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex art.* 587 c.p.c.

16) L'aggiudicatario dovrà altresì depositare, entro lo stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, nelle modalità dei depositi giudiziari, le somme necessarie per le spese di trasferimento nella misura forfettaria del 25% del prezzo di aggiudicazione salvo, in ogni caso, conguaglio o restituzione dell'eccedenza in caso di diversa quantificazione da parte dall'Ufficio competente; il mancato versamento nel termine prescritto potrà comportare la revoca dell'aggiudicazione, valutata ogni altra circostanza.

17) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario con la riconsegna dell'assegno custodito in Cancelleria.

18) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario.

19) Una volta avvenuto il pagamento della differenza a saldo del prezzo e dell'ammontare delle spese, questo Giudice autorizzerà il Curatore alla stipula dell'atto notarile di cessione avanti ad un notaio che sarà scelto dalla curatela stessa con spese ed



oneri tutti, nulla escluso, a carico dell'aggiudicatario. Contestualmente dovranno essere presi in carico dall'aggiudicatario i sei lavoratori attualmente in carico alla società fallita. L'aggiudicatario entrerà nel possesso dei complessi aziendali subito dopo la stipula dell'atto di cessione.

20) Avvenuto l'integrale pagamento del prezzo e delle spese, imposte e tasse, previa istanza dell'aggiudicatario, questo Giudice autorizzerà ai sensi dell'art. 108, 2^a comma l.f. la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e vincoli di qualsiasi natura eventualmente gravanti sui beni oggetto della vendita.

21) L'aggiudicatario entrerà nel possesso dell'immobile all'atto della emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

22) L'avviso della vendita dovrà essere pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**portale delle vendite pubbliche**" istituito dall'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132- che ha novellato l'art. 490 c.p.c.-, nonché inserito per una sola volta per estratto su La Repubblica edizione locale e nazionale, Giornale di Sicilia, Sole 24 Ore, nonché su un periodico (anche telematico) specializzato in materia di Golf a diffusione quantomeno nazionale, almeno venti giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, nonché per esteso sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito della società fallita www.lemadoniegolf.it.

23) Il termine che dovrà intercorrere fra le forme predette di pubblicità e il giorno dell'incanto non potrà essere inferiore a giorni quarantacinque.

24) Copia della presente ordinanza, a cura del Curatore, sarà notificata almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai creditori iscritti e/o ammessi al passivo con prelazione sugli immobili;

AVVERTE

che sarà onere del soggetto aggiudicatario verificare preventivamente presso le competenti Autorità il possesso in capo a sé stesso dei requisiti per potere essere in grado di subentrare validamente in eventuali autorizzazioni amministrative oggi in capo alla



società fallita, nonché di verificare in concreto l'esistenza e la stessa trasferibilità a sé di tali eventuali autorizzazioni, senza che ciò possa costituire responsabilità e/o oneri e/o attività di qualsiasi natura in capo alla curatela fallimentare;

ATTESTA

che il fallimento è privo di fondi e conseguentemente

ORDINA

la prenotazione a debito di tutte le spese inerenti la vendita, ponendole provvisoriamente a carico dell'Erario.

Palermo, li 26 luglio 2019

Il Giudice delegato

Dott.ssa Alessia Giampietro

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29.12.2009, n. 193, conv. con modd. dalla L. 22.2.2010 n. 24, e del Decreto Legislativo 7.3.2005, n. 82, e succ. modd. e intt., e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21.2.2011. n. 44.



