

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 24.09.2014 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 da questo Giudice delegato l'11/15.04.2014 e l'integrazione a detto programma approvato in data 06.05.2014;
- lette le relazioni del notaio e dell'esperto in atti;
- visti gli artt. 104 ter, 105, 107 e 108 l.f. e gli artt. 570 e scgg. c.p.c. in quanto compatibili con la Legge fallimentare e con le forme della presente vendita

PREMESSO

- che in data 06.05.2014 questo Giudice delegato ha emesso ordinanza con la quale ha ordinato 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);
- considerato che non sono state presentate offerte;
- ritenuto che appare opportuno effettuare un nuovo tentativo di vendita nelle stesse forme della citata ordinanza, riducendo il prezzo del 10 % rispetto a quello previsto nell'ordinanza del 06.05.2014 e di un ulteriore 10 % rispetto a detto valore, in caso di mancanza di offerte

404800/14

gr

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/aziendale (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 Bertucecelli, su una superficie di circa 61 ha 40 arc 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: no 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 saci; ristorante; deposito sacche; tettoia impianti tecnologici; alloggio quadri elemici; 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 frantolo, 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 armato. Sotto la gradinata della tribuna sono stati realizzati i servizi igienici e

gli spogliatoi.

f) **Dépendance:** 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.



gl

gl

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 cu.

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. È 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 vnnj, rendita catastale pari a € 253,06 (villetta sita sullo S.S.113 con annesso pazzo);
- al foglio di mappa 7 del Comune censuario di Collesano, particella 1069, sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vnnj, 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 1,15; 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 Limoncio; 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 "Ginnisa") e uva da tavola. Vicino l'ingresso del fondo vi è un capannone (deposito attrezzi e mezzi da lavoro) con struttura in acciaino 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 piano 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° 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 Vuoni (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.lln 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 57 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.

CONDIZIONI DI VENDITA



1) L'esperimento di vendita avverrà avanti al Giudice delegato il giorno 26/11/14 alle ore 11,00 e, in caso di esito negativo di tale tentativo, si terrà un nuovo esperimento di vendita il giorno 17/12/14 alle ore 11,00.

2) La vendita avverrà in lotti separati, ponendo quale prezzo base, al primo esperimento, i valori dell'ultimo esperimento di vendita previsto nell'ordinanza di questo Giudice del 06.05.2014 (più volte citata) ridotti del 10 % e effettuando un'ulteriore riduzione del 10 % nell'eventuale secondo esperimento, e cioè:

Per il primo esperimento del 26/11/14 :

LOTTO n.1	Ramo di azienda €	40.731.656,54	(di cui:
	turistico/sportivo/aziendale Golf Resort "Le Madonie"	(quarantamilioniseicentotrentuno- milaseicentocinquantesi/54)	€ 36.398.872,40 per beni immobili ed € 4.332.784,13 per beni mobili)
LOTTO n.2	Ramo di azienda €	1.063.602,57	(di cui € 1.063.602,57 per beni immobili)
	impresa agricola in contrada Ivuoni	(unmilionesessantatrentilaseicento- due/57)	

Per il secondo esperimento del 17/12/14 :

LOTTO n.1	Ramo di azienda €	36.658.490,89	(di cui:
	turistico/sportivo/aziendale Golf Resort "Le Madonie"	(trentaseimilioniseicentocinquantotomilaquattrocentonovanta/89)	€ 32.758.985,16 per beni immobili ed € 3.899.505,74 per beni mobili)
LOTTO n.2	Ramo di azienda €	957.242,32	(di cui € 957.242,32 per beni immobili)
	impresa agricola in contrada Ivuoni	(novecentocinquantesette miladuecentoquarantadue/32)	

4) 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, e dovranno specificare le generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato, se persona fisica, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante, se società o altro ente (allegando in tal caso anche certificato camerale), e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo base a pena d'inefficacia.

5) Le dichiarazioni di offerta per il lotto n. 1 dovranno inoltre contenere l'impegno a mantenere una forza lavoro pari ad almeno n.ro ventidue 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 in sede di consultazione prevista dall'art. 47 della Legge 428/1990.

4) L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere un domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

5) Le offerte dovranno essere depositate in cancelleria in busta chiusa entro:

- il 25/11/14 ore 12,00 (per l'esperimento del 26/11/14);
- il 16/12/14 ore 12,00 (per l'esperimento del 17/12/14).

specificando esclusivamente all'interno della busta (e non all'esterno) per quale singolo lotto (secondo la numerazione della presente ordinanza) l'offerta viene proposta, e dovrà essere accompagnata da cauzione sul prezzo, in misura pari al 5% del prezzo proposto mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato "Tribunale di Palermo Fallimento n. 81/2012", con l'indicazione del numero del lotto, da inserire

sempre all'interno della busta, quale cauzione, che nel caso di mancata aggiudicazione verrà immediatamente restituita subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita; la cauzione invece verrà restituita nella misura di nove decimi dell'intero, e trattenuta la differenza, in caso di revoca ingiustificata dell'offerta; nel caso di aggiudicazione e di mancato pagamento del prezzo nelle forme ed entro i termini stabiliti, detta cauzione verrà trattenuta integralmente a titolo di penale. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita determineranno l'inefficacia dell'offerta.

6) Nei giorni e nelle ore fissati per gli esperimenti di vendita, questo Giudice procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta per ogni singolo lotto, all'esame e alla deliberazione sulle stesse.

7) In caso di pluralità di offerte valide per ogni singolo lotto, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., da espletarsi contestualmente.

8) In caso di gare, le offerte al rialzo non potranno essere inferiori a:

Per il primo esperimento del 26/11/14 :

PER IL LOTTO N. 1: € 150.000,00

PER IL LOTTO N. 2: € 25.000,00

Per il secondo esperimento del 17/12/14 :

PER IL LOTTO N. 1: € 130.000,00

PER IL LOTTO N. 2: € 20.000,00

9) Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, questo Giudice si riserva di disporre la vendita al maggiore offerente o di ordinare l'incanto, così come di emettere qualsiasi altro provvedimento ritenuto opportuno.

compresa la possibilità di prendere in considerazione offerte inferiori al prezzo minimo stabilito nella presente ordinanza.

11) L'aggiudicatario di ogni singolo lotto dovrà depositare, entro venti giorni dalla semplice richiesta del Curatore, le somme necessarie per le spese di trasferimento, nei modi e nelle forme richiesti dal Curatore.

10) L'aggiudicatario di ogni singolo lotto dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore alla presenza del funzionario di cancelleria che ne redigerà apposito verbale; 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; questo Giudice si riserva di prendere in considerazione eventuali richieste di dilazione del pagamento del saldo prezzo.

12) Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compreso ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, nonché quelle occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

13) 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. L'aggiudicatario entrerà nel possesso dei complessi aziendali subito dopo la stipula dell'atto di cessione.

14) 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.

14) La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del Curatore ai creditori isentiti ed a quelli ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili almeao venti giorni prima della data di udienza.

15) Un avviso contenente tutti i dati della vendita dovrà essere affisso per tre giorni consecutivi nell'albo di questo Ufficio giudiziario, ed inserito su La Repubblica edizione Pulennp ed edizione nazionale; Sole 24 Ore. Giornale di Sicilia, nonché su un periodico specializzato in materia di Golf a diffusione quantomeno nazionale, almeno venti giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte, nonché sui seguenti siti internet: www.astegindiziarie.it. e sul sito della società fallita www.lemadoniegolf.com.

AVVERTE

- che la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano al momento del trasferimento, e la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- che prima della stipula dell'atto di cessione, considerato che nell'azienda di cui al lotto n. 1 sono impiegati più di quindici lavoratori dipendenti, dovranno essere adempite le procedure di consultazione sindacale previste dalla Legge 29.12.1990 n. 428 e succ. mod. e int.;

- 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 di qualsiasi natura in capo alla curatela fallimentare.

Palermo, li 24/9/14

Il Giudice delegato

Dot.ssa Gabriella Giannone

