

TRIBUNALE DI CATANIA

Fallimento n. 28/2019

Giudice Delegato: Dott. Fabio Letterio Ciruolo

Invito a presentare offerta di acquisto bene immobile

Il sottoscritto Curatore, Avv. Giuliana Spoto, con studio in Catania, alla Via Umberto n. 272, nella qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe, autorizzata al presente atto con decreto del 31.07.2024

RENDE NOTO

che risulta di proprietà della Curatela il seguente bene immobile:
terreno agricolo coltivato ad ulivo in Paternò (CT), contrada Picone, censito al catasto terreni del comune al foglio 87, particella 251, porz. AA, uliveto di classe 2, superficie ha. 1.27.16 (ettari uno, are ventisette, centiare sedici), R.D. euro 78,81, R.A. euro 52,54 e AB, pascolo di classe 2, superficie are 1.14 (are una e centiare 14), R.D. 0,08, R.A. euro 0,03.

che il fallimento intende procedere alla liquidazione del predetto bene a mezzo **invito ad offrire, con gara eventuale, innanzi al Curatore**

INVITA

i soggetti interessati ad acquistare il predetto bene immobile - meglio descritti nella relazione del CTU, ing. Giuseppe Guglielmino, ivi allegata - a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto al prezzo base non inferiore ad **euro 17.000,00**, oltre IVA se dovuta, nei termini di cui appresso.

1. Le offerte.

Possono manifestare il proprio interesse le persone fisiche e/o giuridiche, con esclusione di coloro che alla data di presentazione della manifestazione di interesse, si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività e coloro i quali sono esclusi dalla legge.

1.1. Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire **entro e non oltre il 30.11.2024, ore 12,00**, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: **ctf282019@pec.it**, con istanza sottoscritta con firma digitale, oppure con sottoscrizione autografa e documento scansionato, allegato alla PEC inviata, unitamente al versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico sul c/c intestato alla procedura di cui *infra*.

L'offerta d'acquisto deve essere irrevocabile sino al 30.04.2025 e deve contenere:

(i) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, un recapito *e-mail* o un indirizzo PEC ed un recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;

(ii) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale/partita iva, il nome del rappresentante legale, idonea documentazione comprovante i poteri di firma di quest'ultimo, ed in particolare, visura camerale del Registro Imprese aggiornata, fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta e, qualora si tratti di soggetto diverso dal rappresentante legale, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, nonché l'indicazione dell'indirizzo PEC cui l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla presente procedura competitiva;

(iii) l'indicazione del bene;

(iv) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di cui sopra, oltre IVA, se dovuta, ed accessori di legge (a titolo esemplificativo spese notarili afferenti la stipula dell'atto, vulture, trascrizioni etc...);

(v) il termine di versamento del saldo prezzo, unitamente alle spese ed ai costi, non superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria;

(vi) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima la quale equivale ad accettazione di tutte le condizioni del presente avviso e dei patti ivi previsti;

(vii) contabile attestante il versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto.

1.2. Non verranno prese in considerazione, a nessun fine, le manifestazioni di interesse prive dei documenti di cui sopra.

2. Natura del presente invito

Il presente avviso costituisce esclusivamente un invito giuridicamente non vincolante a manifestare interesse e non comporta per il fallimento n. 28/2019 R.G.F. - Tribunale di Catania - alcun obbligo o impegno alla vendita, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.*, né sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e ss. del d.lgs. 58/1998*.

Di conseguenza, la pubblicazione del presente invito e la ricezione di manifestazioni di interesse non comportano per il fallimento alcun obbligo o impegno di dare corso alla vendita, sotto qualsiasi forma, del bene immobile oggetto del presente avviso, né nei confronti dei terzi in genere,

né dei soggetti che abbiano manifestato interesse, che, pertanto, non avranno alcun diritto a prestazioni di qualsivoglia natura da parte del fallimento.

2.1. Ogni definitiva determinazione in ordine alla modalità di cessione dei beni sopra descritti è in ogni caso soggetta all'informativa *ex art. 107, co. 5 Legge Fall.* al Giudice Delegato. Resta, comunque, impregiudicato il diritto dell'Ill.mo Giudice Delegato di sospendere la vendita, qualora lo stesso ravvisasse le condizioni previste dall'art 108 Legge Fall..

3. Deliberazione sulle manifestazioni di interesse e gara tra gli offerenti nella vendita

In caso di presentazione di pluralità di offerte, si procederà a **gara informale** innanzi al Curatore, con modalità che saranno meglio precisate con p.e.c. inviata agli indirizzi di posta elettronica certificati indicati in domanda.

4. Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla L. n.47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Eventuali oneri condominiali arretrati faranno carico all'aggiudicatario in ossequio al disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c..

Il bene oggetto del presente avviso è esattamente descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti, a firma dell'ing. Giuseppe Guglielmino, che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la situazione di fatto e di diritto.

Quanto dichiarato dall'esperto nelle perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare, in merito allo stato di fatto o altri oneri. 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 e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

Il bene viene alienato senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura; eventuali differenze (a titolo meramente esemplificativo e non

esaustivo, di misura, numero etc...) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Nessuna eccezione potrà essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri.

La partecipazione al presente invito ad offrire presuppone la conoscenza che, ove non disponibile la documentazione relativa alla conformità degli eventuali impianti presenti nell'immobile (che, pertanto, potrebbero non risultare conformi ad eventuali norme di sicurezza), comporta accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva del partecipante per ogni spesa e/o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

5. Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratta la cauzione versata, in un'unica soluzione, oltre spese di PVP e compensi in favore dell'ausiliario, nei termini di cui appresso, entro e non oltre il termine (perentorio) di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versati eventuali oneri fiscali ed oneri di vendita, la cui quantificazione verrà comunicata, a mezzo p.e.c. e/o e-mail indicata in offerta dal curatore, entro il termine di giorni dieci dall'aggiudicazione provvisoria e, comunque, negli stretti tempi tecnici necessari.

Il bonifico dovrà avere la seguente causale "Fallimento n. 28 del 2019" - IBAN IT40Q0623016908000015055833 - presso Credit Agricole, Agenzia 8 - Catania.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie al pagamento delle spese, comporterà che il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

6. Regime fiscale

La vendita non è soggetta ad IVA, ogni altro onere sarà a carico dell'aggiudicatario e tutte le altre spese relative alla vendita (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, imposte registro, ipotecarie, catastali, spese trascrizione, vulture eventuali bolli su copie autentiche e quant'altro non escluso espressamente).

7. Spese dell'aggiudicatario

Saranno parimenti a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi alla vendita, alla consegna e pieno utilizzo dei beni e quant'altro non espressamente escluso nel presente avviso, ivi incluse le spese di PVP, ad eccezione delle spese del rogito notarile, poste a carico della Curatela nella misura del 50% e delle spese di cancellazione delle formalità, che saranno espletate a cura e spese della procedura. In caso di mancata designazione del Notaio, la scelta verrà effettuata dalla Curatela.

8. Varie

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale, integrazioni ed allegati.

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese, negli esatti termini suindicati, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche asincrone, ai sensi del D.M. 32/2015".

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura 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 dalla 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, operando congrua riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e/o atto di vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellate, a cura e spese della Curatela, a seguito di apposito ordine da parte del Giudice Delegato. La liberazione dai beni mobili e materiali vari di risulta rinvenuti sarà a carico dell'acquirente. Le altre formalità (a titolo meramente esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge vigenti e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita.

L'aggiudicazione, come sotto disciplinata, non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile innanzi ad un Notaio indicato dall'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono eseguite dal gestore della vendita nei luoghi indicati nel presente avviso.

Il presente invito è regolato dalla Legge italiana, per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Catania.

Per maggiori informazioni sul bene inviare esclusivamente *e-mail* all'indirizzo: giuliana.spoto@gmail.com o alla p.e.c. della procedura: ctf282019@pec.it.

Il presente avviso di vendita è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia.

Il Curatore provvederà, altresì, a notificare il presente avviso agli eventuali creditori iscritti ed ai creditori ammessi con privilegio sull'immobile.

Catania, 16 settembre 2024

Il Curatore
avv. Giuliana Spoto