



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Fallimento R.G. N. 22/2022**

**G.D. Dott.ssa Alessandra Bellia**

**Curatore Avv. Matteo Marino**

Il Curatore Avv. Matteo Marino

**Visto**

- gli artt. 107 e segg. L.F.;

**Avvisa**

che ai sensi dell'art. 107, co. 1, l.f. tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) Crono Aste S.r.l, quale soggetto specializzato, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica da **martedì 26 novembre 2024 con inizio alle ore 12:00 e con termine alle ore 12:00 del giovedì 28 novembre 2024**, dei seguenti beni:

❖ **LOTTO 6**

**Piccola unità immobiliare** in Paternò, via V. Emanuele n. 436 piano S1: **DEPOSITO**. Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 62, particella 583, sub 48 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), superficie totale 51 mq. Locale seminterrato a pianta rettangolare allungata al primo piano sotto-strada (S1) dello stabile condominiale nella parte alta (Nord) della via Vittorio Emanuele, in prossimità della rotatoria di snodo antistante il supermercato Lidl. All'immobile si accede da un ampio vano corsia coperta, censito in catasto con il sub 47 quale bene comune non censibile dei sub 48 (immobile in perizia) e sub 69 (palestra). Al riguardo, in Allegato 3.2 si veda l'elenco dei subalterni della particella 585 foglio 62 di Paternò. L'unità



immobiliare sub 48 è realizzata in tre campate dell'edificio a piano S1; tra la seconda e terza campata, sul lato Sud è localizzato lo spazio comune sub 47, al quale si accede dalla breve rampa carraia da via Vittorio Emanuele, a Sud/Ovest dell'edificio, chiusa da una saracinesca ad apertura motorizzata alimentata elettricamente. Le dimensioni in pianta dell'immobile sono sostanzialmente rispondenti a quelle della pianta catastale. La superficie coperta dell'immobile è di circa 51 mq.

**Per una più precisa e dettagliata descrizione del bene si rinvia alla relazione integrativa di stima a firma del consulente tecnico estimatore Ing. Marcello Parisi.**

Prezzo base d'asta di € 18.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.

Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.

❖ **LOTTO 7**

**Unità immobiliare** in Paternò, via Stazione n. 7 piano 4° - sottotetto: **SOFFITTA**. Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 51, particella 260, sub 12 erroneamente censita al 5° piano con la categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). L'immobile è ubicato nell'edificio in via Stazione di cui alle unità immobiliari della perizia originaria della relazione principale estimativa del 03/05/2023 già consegnata al fallimento con tutti gli allegati con essa incorporati. Da precisare, con riferimento al certificato di agibilità/abitabilità n. 12 del 09/02/2010 (2° certificato), successivo al rilascio del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal consulente tecnico estimatore: ing. Marcello Parisi 5 TCT.SF- Proc. Fall. 22/2022 R.G. - Consulenza tecnica estimativa Comando Provinciale dei VV.F. di Catania in data 14/12/2009, prot. 49 (vedi allegato 5.4 della perizia principale) che l'immobile sub 12 oggetto d'integrazione peritale non è citato tra le unità immobiliari ai piani in elevazioni (dal 1° al 4°) dichiarate abitabili, dal subalterno 2 al subalterno 10, quindi con esclusione del sub.12 oggetto d'integrazione. Da rilevare che il terrazzino Est a livello del calpestio della soffitta (leggermente ribassato a costituirne pertinenza esclusiva, di copertura dell'edificio) è stato eliminato rimuovendo il preesistente infisso vetrato ad L; realizzando così una veranda con tettoia e nuovi infissi sul parapetto murario del terrazzino, incorporata allo spazio interno della soffitta. Tale modifica, rispetto alla condizione costruttiva originaria è appalesata dalle tracce a parete e a pavimento dell'infisso ad "L" che prima separava il terrazzino, in parte coperto dalle falde e in parte scoperto, dalla parte interna del locale. Con la chiusura a veranda



del terrazzino, incorporato allo spazio interno del locale sottotetto sub 12, le bocchette di aerazione della tromba dell'ascensore (torrino) sono divenute comunicanti con l'interno del locale; aspetto quest'ultimo decisamente critico per le normali condizioni di sicurezza e d'igiene dello stabile, da eliminare con il ripristino dello status costruttivo quo ante.

La soffitta è rifinita internamente, oltre il necessario, in buono stato manutentivo: pavimentata, intonacata, tinteggiata, dotata di impianti tecnologici sottotraccia (elettrico, citofonico, idrico di mandata e scarico tipo lavello o lavabo (parete Ovest) e presa antenna TV (parete Est).

**Per una più precisa e dettagliata descrizione del bene si rinvia alla relazione integrativa di stima a firma del consulente tecnico estimatore Ing. Marcello Parisi.**

Prezzo base d'asta di € 5.625,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.

Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.

#### ❖ **LOTTO 8**

**Unità immobiliare** in Paternò, via Stazione n. 11 piano 1° Sotto-strada: **POSTO AUTO COPERTO**. Censito al N.C.E.U. di Paternò, foglio 51, particella 260, sub 15 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). Il posto auto è localizzato nell'edificio in via Stazione di cui alle unità immobiliari della perizia originaria di cui alla relazione del 03/05/2023 già consegnata al fallimento con tutti gli allegati ad essa incorporati. Il posto auto non è segnato con strisce segnaletiche sul pavimento; comunque, è localizzabile a ridosso del muro del vano scala e interferisce con la porta di collegamento al vano scala costituente, altresì, uscita di sicurezza dell'edificio. Da precisare, con riferimento al certificato di agibilità/abitabilità n. 12 del 09/02/2010 (2° certificato) successivo al certificato di prevenzione incendi (CPI) rilasciato dal Comando Provinciale VV.F. di Catania in data 14/12/2009, prot. n. 49484, pratica n. 21296, che il posto auto in oggetto è riportato nel CPI-2009 con la categoria C/6 classe 1 di mq. 11 – garage al piano primo interrato (S1). Tuttavia, il posto auto sub. 15 non è incluso nella pianta del piano S1 assentita dal predetto CPI e neppure nella pianta del primo piano seminterrato approvata dalla C.E.C. in data 23/05/2006 e di cui alla Concessione Edilizia n. 287 del 28-29/08/2006 prot. 6919 pratica edilizia n. 111/2006

Da considerare inoltre, come riscontrato e misurato in sito e, inoltre, come si evince altresì dal raffronto tra l'elaborato planimetrico catastale e la pianta del 1° piano sotto-strada allegata al CPI-2009 dei VV.F. di Catania che l'ingombro del posto auto in oggetto, catastalmente di



superficie 11 mq., interferisce per circa 3 mq con l'ingresso al vano scala condominiale, dotato di porta antincendio, che è anche uscita di sicurezza e via di fuga per lo stabile. Pertanto, in alcun modo può ritenersi utilizzabile l'intera superficie utile e/o catastale del posto auto sub 15, sebbene dichiarato "agibile" col predetto certificato n. 12 del 09/02/2010.

Ragionevolmente, la superficie disponibile (effettiva) va considerata in misura ridotta 8 mq. Da considerare inoltre che il posto auto interferisce con il pilastrino in c.a. laterale inclinato a confine con il deposito sub 14 allo stesso piano. Pertanto, il posto auto sub 15 potrebbe essere effettivamente utilizzato solo da un'automobile di piccole dimensioni (utilitaria) o come posto moto.

**Per una più precisa e dettagliata descrizione del bene si rinvia alla relazione integrativa di stima a firma del consulente tecnico estimatore Ing. Marcello Parisi.**

Prezzo base d'asta di € 2.250,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.

Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

❖ **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE LOTTI NN. 6 - 7 - 8**

**Per una più dettagliata analisi della situazione urbanistica e catastale si rimanda alla perizia integrativa in atti nonché alla perizia originaria della relazione principale estimativa del 03/05/2023, per le quali si raccomanda una attenta lettura.**

\*\*\*

**Precisa che**

**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. L'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di documenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in avviso o nella perizia di stima, o la loro qualità difforme, non potranno dar luogo a riduzione del prezzo, indennità, risarcimento né revoca della vendita. E' esclusa, altresì, ogni garanzia relativa al funzionamento dei beni e loro pertinenze oggetto della vendita.**

**Tasse e imposte tutte (compresa l'iva), spese di vendita e tutte le successive, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, eventuali spese di smontaggio, trasporto dei beni, smaltimento beni deteriorati presenti nel lotto di acquisto, spese non espressamente qui indicate, rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Si consiglia pertanto la visione dei beni e l'eventuale verifica dei costi prima della partecipazione alla vendita.**



**E' precisato sin d'ora che restano a carico dell'aggiudicatario eventuali spese di trasferimento, le imposte, tutti gli oneri conseguenti la trascrizione e la cancellazione dei gravami presso la conservatoria dei registri immobiliari oltre al versamento dell'importo eventualmente comunicato dal Curatore fallimentare quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri.**

**Si precisa ancora che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*

### **Determina**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma e nella relazione integrativa di consulenza tecnica estimativa del consulente tecnico estimatore Ing. Marcello Parisi, reperibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.cronoaste.cloud](http://www.cronoaste.cloud), che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Che per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, Crono Aste S.r.l. si avvale del Gestore della Vendita Fallco Aste di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. con accesso sul portale <https://fallcoaste.it>. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1. ISCRIZIONI E PARTECIPAZIONE**

- 1. Le offerte di acquisto** ai fini della partecipazione alla gara devono essere fatte pervenire esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [https://www.fallcoaste.it/](https://www.fallcoaste.it) **entro e non oltre il lunedì 25/11/2024 ore 13:00.**
2. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito <https://www.fallcoaste.it/nuova-registrazione.html>, accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
3. Al momento della registrazione ciascun utente può scegliere user e password quali credenziali per accedere alla propria area riservata e partecipare alle singole aste.
4. L'iscrizione alla piattaforma Fallco Aste di una azienda, va fatta dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, quale soggetto offerente, il nome della Azienda.



5. L'utente a seguito di registrazione, dovrà utilizzare il tasto "FAI UNA OFFERTA" ovvero seguire le istruzioni per l'inserimento della "PRIMA OFFERTA", posizionato all'interno della scheda del lotto di interesse, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare **obbligatoriamente** nella sezione caricamento della documentazione richiesta:
- valido doc. di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al doc. di riconoscimento del l.r.p.t., i cui poteri devono risultare dalla documentazione;
  - espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, perizia e relazioni tecniche;
  - documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
  - qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante (nonché copia di visura camerale aggiornata in corso di validità della società delegante in caso di procura da parte di persona giuridica) inviando la stessa all'indirizzo pec [legal@pec.cronoaste.it](mailto:legal@pec.cronoaste.it) specificando il lotto, numero di procedura (RG) e Tribunale per la



quale si intende partecipare. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza.

- procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

6. L'offerente coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

7. L'offerente residente al di fuori del territorio dello Stato Italiano, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

#### 8. **Offerta per persona da nominare**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti - a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al referente della procedura nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale,



- rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Oltre detto termine l'immobile sarà inderogabilmente aggiudicato in capo al procuratore (art.583 c.p.c.)
9. L'utente che effettua la registrazione è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.
  10. Il referente della procedura verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore invierà un CODICE PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo email di registrazione dell'offerente da utilizzare per eventuali rilanci.
  11. Nel caso di documentazione incompleta o errata è possibile integrarla fino a che non sia decorso il termine per la presentazione delle offerte.

## 2. CAUZIONE

1. Per poter partecipare all'asta è necessario che l'offerta sia accompagnata da **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** versata tramite **carta di credito o bonifico bancario** nel c/c intestato a Crono Aste S.r.l., alle seguenti coordinate:  
Banca: **BPER Banca S.p.A.**  
Intestatario: **Crono Aste S.r.l.**  
Iban: **IT56U0538784720000047657592**  
Causale: **Cauzione Procedura R.G.N. 22/2022 Trib. Catania n. \_\_** (indicare il n. del lotto)
2. **L'accredito della cauzione deve pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del lunedì 25/11/2024.**
3. **L'accredito della cauzione fuori termine determina l'inammissibilità dell'offerta**, si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario.
4. La Procedura è autorizzata a trattenere l'importo versato a titolo di cauzione fino alla scadenza della durata della gara, con impegno a restituirlo all'offerente, in caso di mancata aggiudicazione, immediatamente dopo la chiusura dell'asta, con le stesse modalità utilizzate dall'utente per il deposito al netto di eventuali spese bancarie.





5. Le cauzioni versate dagli “offerenti telematici non ammessi dal portale” saranno restituite mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) con le stesse modalità utilizzate dall’utente per il deposito.

### **3. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

1. Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale <https://www.fallcoaste.it/> del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali.
2. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il citato portale <https://www.fallcoaste.it/>.
3. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, il giorno all’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
4. Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
5. **In caso di unica offerta:**
  - ❖ se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato il Curatore procederà all’aggiudicazione all’unico offerente.
6. **Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
7. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
8. **La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dalle ore 12:00 del 26/11/2024 al 28/11/2024, e terminerà alle ore 12:00.**
9. Qualora vengano **effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.



10. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
11. **In caso di adesione alla gara:**
- ❖ qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.
12. **In caso di mancata adesione alla gara:**
- ❖ il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.
13. **Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento** in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### 4.

#### AGGIUDICAZIONE

1. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, **in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei quindici (15') minuti antecedenti all'orario di scadenza** della gara telematica, **sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori quindici (15') minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.**
2. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta.
3. Aggiudicatario è colui che al termine dell'asta ha presentato la migliore offerta.
4. A norma dell'art. 107 co. 4° L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.
5. Le offerte migliorative dovranno pervenire all'indirizzo pec [ctf222022@procedurepec.it](mailto:ctf222022@procedurepec.it) entro il termine di sette (7) giorni dall'aggiudicazione, prestando a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento R.G. N. 22/2022 Tribunale di Catania, acceso presso Iban IT 57 C 05036 16900 CC0451301449 acceso presso Banca Agricola Popolare di Ragusa con



causale "Fallimento R.G. N. 22/2022".

6. Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e che le somme versate siano disponibili entro il termine di deposito dell'offerta migliorativa.
7. Qualora, invero, non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
8. Il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quinto comma (ex quarto co.) dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
9. L'aggiudicazione si perfeziona solo con l'integrale pagamento del saldo dovuto (al netto della cauzione già prestata). Il trasferimento di proprietà del bene avviene mediante atto notarile di compravendita, con termine a favore della procedura, a ministero del Notaio individuato dal Curatore del fallimento.

## **5.   NORMATIVA APPLICABILE**

1. Alla vendita si applicano le norme del libro VI c.p.c. in p.to compatibili.
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.
3. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.
4. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
6. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere (urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali -, 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 nella perizia o emersi dalla compravendita, non potranno dar luogo ad alcuna



- indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
7. Eventuali adeguamenti dei beni mobili e immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle norme vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura dalla produzione ed allegazione (es. estratto prestazione energetica, conformità impianti).
  8. La partecipazione alla vendita implicherà comunque l'espresso esonero della procedura da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali irregolarità o difformità catastali e/o urbanistiche rispetto alla situazione di fatto.
  9. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito a sua cura e spese, alla disciplina prevista dalla L. n. 47/1985, come integrata e modificata dal D.P.R. n. 380/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
  10. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese e cura della parte acquirente.
  11. Il Giudice Delegato ordina la liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile al curatore. Il provvedimento è attuato dal curatore secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice Delegato può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 del codice di procedura civile. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
  12. La presentazione di un'offerta e la partecipazione alla gara implica accettazione da parte dell'offerente delle norme del presente regolamento, della perizia nonché di ogni ulteriore documentazione relativa ai beni e delle condizioni generali indicate al sito <https://www.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>. Il mancato rispetto del medesimo autorizza la procedura a non tener conto di proposte irrevocabili di acquisto ovvero di offerte in aumento non conformi.



13. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.
14. Il Curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.
15. La vendita è soggetta alla disciplina prevista dalla legge fallimentare. Alla vendita si applicheranno le norme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili.
16. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
17. Resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dalle vigenti norme di legge.
18. Per tutto quanto qui non espressamente disposto si rinvia alle vigenti norme di legge.

## **6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ**

1. **Il saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario **in unica soluzione** mediante bonifico bancario sul conto di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente dal Curatore con causale di versamento: “**Saldo prezzo - Procedura R.G.N. 22/2022 Trib. Catania Lotto N. \_\_**” (indicare il n. del lotto) inviando copia della contabile all'indirizzo mail [procedure@cronoaste.it](mailto:procedure@cronoaste.it)
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.
3. Nello stesso termine di cui al **punto 6.1)** l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché l'onorario spettante al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito



che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Grava altresì in capo all'aggiudicatario il costo del contributo telematico unificato per la pubblicità della presente vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche di importo pari ad € 100,00 per singolo lotto aggiudicato.

4. È posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento del compenso per l'attività svolta da Crono Aste S.r.l. pari al **3% oltre Iva** per singolo lotto da calcolarsi sul valore di aggiudicazione. **Il pagamento del compenso di vendita spettante a Crono Aste S.r.l. dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 giorni** dall'aggiudicazione esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:

Banca: **BPER BANCA S.P.A.**

Intestatario: **CRONO ASTE S.R.L.**

Codice IBAN: **IT56U0538784720000047657592**

Causale di versamento: "**Compenso di vendita - Procedura R.G.N. 22/2022 Trib. Catania Lotto N. \_\_**" inviando copia della contabile all'indirizzo mail [procedure@cronoaste.it](mailto:procedure@cronoaste.it).

5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente.
6. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sono ordinate, con decreto, dal Giudice Delegato soltanto a seguito dell'integrale riscossione del saldo dovuto dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art.108 l.f.
7. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.
8. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione, in tale caso, il Curatore può disporre un nuovo esperimento di vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
9. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla procedura, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione depositata a



corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, con le medesime conseguenze del mancato pagamento del saldo prezzo di cui al precedente punto.

10. Qualora il sottoscritto di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, la Procedura, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le medesime modalità utilizzate dall'utente per il deposito, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo in favore degli offerenti.
11. Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo prezzo, se pervenute direttamente a Crono Aste S.r.l. saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione a Crono Aste S.r.l..
12. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

## 7. **VISITA E INFO IMMOBILE**

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché rivolgendosi a Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it).

## 8. **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Copia del presente avviso e dell'ulteriore documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

- I) a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- II) a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- III) a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: <https://cronoaste.cloud/>;
- IV) Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i social network di maggiore diffusione: Facebook, Instagram, LinkedIn.



## CONTATTI E ASSISTENZA VENDITE

Crono Aste S.r.l. fornirà ogni utile informazione agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta tramite l'apposito Help Desk telefonico raggiungibile al numero di telefono +39 3501389723, via mail scrivendo all'indirizzo [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it) ovvero attraverso i canali social di seguito indicati:

- <https://www.linkedin.com/company/cronoastesrl/>
- <https://www.facebook.com/cronoaste.it>
- <https://www.instagram.com/cronoaste/>

È inoltre possibile contattare l'help desk di [Fallcoaste.it](https://www.fallcoaste.it) al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8.30/13.00 e 13.30/17.30.

Catania, 30 settembre 2024

Il Curatore

Avv. Matteo Marino

