

Avv. Salvatore Zappalà
CATANIA – Viale Regina Margherita n. 2/D
Tel. 095.434960

TRIBUNALE DI CATANIA
Fallimento n. 56/2012
G.D. dott. Sebastiano Cassaniti
Curatore fallimentare Avv. Salvatore Zappalà
**AVVISO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA
CON GARA EVENTUALE**

La Curatela del Fallimento n. 56/2012 R.G. - Tribunale di Catania rende noto che è pervenuta al Fallimento una proposta irrevocabile di acquisto al prezzo di **euro 4.700.000,00 (euro quattromilionisettecentomila/00), oltre accessori di legge** del compendio immobiliare appresso specificato.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

(A) Piena proprietà del complesso immobiliare sito in Belpasso (CT), Piano Tavola, C.da Barriera, costituito da due capannoni con edifici e pertinenze, illustrato in seno alla perizia estimativa integrativa 2 marzo 2020 (ove è indicato come lotto 1a:) come segue:

Capannone A: Fg. 70, part. 41, sub 8 - cat. D/7, piano T, r.c. euro 30.434,00.

Fabbricato H (Palazzina uffici): Fg. 70, part. 41, sub 9 - cat. A/10 piano S1, mq 478, r.c. euro 994,18; Fg. 70, part. 41, sub 10 - cat. F/3 piano T, mq 223; Fg. 70, part. 41, sub 11 - cat. F/3 piano 1, mq 223; Fg. 70, part. 41, sub 14 – corpo scala, bene comune, piano S1,T1.

Portineria I - Fg. 70 part. 41 Sub 12 – cat. A, piano T, mq 26.

Alloggio custode L - Fg. 70, part. 41, sub 2 – cat. A/3 piano T-S1, mq 136, r.c. 192,12.

Tettoie N - Fg. 70 part. 41 Sub 12 - cat. A, piano T, mq 1100.

NOTE: In merito a detto lotto, si fa presente che, con contratto 15 novembre 2024, la Curatela, giusta autorizzazione del CdC, ha locato a terzi il Capannone A censito in catasto al Fg. 70, part. 41, sub 8. Il contratto ha durata di mesi sei decorrenti dal 15.11.24 e non è rinnovabile. Il canone annuo di locazione è di euro 13.500,00 da pagarsi in rate mensili. Nel contratto è prevista la risoluzione del contratto di locazione in caso di vendita dell'immobile a terzi.

Si precisa infine che, come risulta dalla perizia integrativa 2 marzo 2020, il lotto in questione sarà sottoposto a servitù di passaggio in favore degli immobili di cui all'azienda sub (C).

*** *** *** *** ***

(B) - Capannone D e locali tecnici D1, siti in Belpasso (CT), Piano Tavola, C.da Barriera, al Catasto Fg. 41, sub 5 – cat. D-7, mq. 3840 + mq 550 (uffici), piano S1-T-1, r.c. euro 28.226,00, illustrati in seno alla perizia estimativa 31ottobre 2019.

*** *** *** *** ***

(C) - Azienda impiegata nella produzione di cavi elettrici sita in Belpasso (CT), frazione Piano Tavola, contrada Barriera Bivio Nassero, costituita da un complesso di beni strumentali indicati nella perizia di stima 8 aprile 2019 in atti, nonché dal compendio immobiliare descritto nella relazione integrativa 2 marzo 2020 in atti (ove è indicato come lotto 1b), di cui appresso:

Capannone B: Fg. 70, part. 41, sub 4 - cat. D/7, piano T, mq 8.880.

Capannone C: Fg. 70, part. 41, sub 4 - cat. D/7, piano T, mq 4.250.

Capannone ampliamento B/C: Fg. 70, part. 41, sub 4 - cat. D/7, piano T, mq 3.890.

Fabbricato M: Fg. 70, part. 41, sub 4 - cat. D/7, piano T-1, mq 702.

Locale Bobine P:- Fg. 70, part. 41, sub 4 - cat. D/7, piano T, mq 720.

Locale Tecnico Q: Fg. 70, part. 41, sub 15 (ex 4) - cat. D/1, piano T.

Tettoia O: Fg. 70, part. 41, Sub 12 – cat. A, piano T, mq 200.

NOTE: In merito al superiore lotto, il sottoscritto precisa che, come risulta dalla relazione integrativa del perito 2 marzo 2020, l'accesso agli immobili del presente lotto verrà garantito a mezzo servitù di passaggio a carico degli immobili di cui all'immobile sub (A).

Si fa inoltre presente che la società fallita, con contratto in data 14 giugno 2011, aveva concesso in affitto a terzi l'azienda in parola. La durata del contratto era stata fissata in anni otto con scadenza 13 giugno 2019, prorogabile tacitamente. Intervenuto il fallimento, la Curatela è stata autorizzata a proseguire il rapporto con l'affittuaria. La Curatela ha poi comunicato all'affittuaria di recedere dal contratto alla scadenza naturale prevista per il 13 giugno 2019. Con pec in data 4 dicembre 2019, la Curatela ha diffidato l'affittuaria a retrocedere alla Curatela, entro trenta giorni dall'invio della pec, l'azienda oggetto del contratto di affitto ed a rilasciare, entro il medesimo termine, gli immobili occupati. Ad oggi, l'affittuaria non ha retrocesso l'azienda alla Curatela e continua ad occupare gli immobili sine titulo, pagando regolarmente l'indennità di occupazione.

Si fa infine presente che, con atto di citazione notificato 30 aprile 2021, la società che attualmente occupa l'immobile ove si svolge l'attività aziendale ha avviato un giudizio per vedere accertata la validità ed efficacia di altro contratto di locazione stipulato con "... ..", che prevedeva un canone di €. 80.000,00 annui, da pagare in rate mensili di €. 6.666,00 entro il giorno 5 di ogni mese, per la locazione dei soli immobili di cui sopra, con durata di anni 9, con decorrenza dal 1 agosto 2011 e termine al 31 luglio 2020; oltre che la rinnovazione tacita per uguale periodo in assenza di formale disdetta. Per cui la durata, allo stato, sarebbe da ritenere in corso sino al 30 luglio 2029, ove il contratto per cui è lite dovesse ritenersi valido ed efficace.

Con sentenza dell'8-9.5.2023, il Tribunale ha rigettato la domanda proposta da “.....”.
Con ricorso 13 giugno 2023, “.....” ha proposto appello. Il giudizio si è definito con sentenza 31 maggio 2024 che ha rigettato l'appello. Allo stato, pende il giudizio dinnanzi alla S.C..

*** *** *** *** ***

Si invitano coloro che sono interessati, a formulare proposta di acquisto per il suddetto lotto unico per un prezzo pari o superiore ad **euro 4.700.000,00 (euro quattromilionisettecentomila/00)**, oltre accessori di legge. L'offerta di acquisto deve pervenire tramite PEC all'indirizzo ctf562012@procedurepec.it **entro il giorno 31 marzo 2025 h. 23,59**

L'offerente dovrà presentare a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato: “Fallimento 56/2012 R.G. Trib.le Catania” all'IBAN **IT75P031241690000000003244**, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Fallimento 56/2012 R.G. Trib.le Catania, cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili entro il termine di presentazione delle offerte e dunque **entro il giorno 31 marzo 2025 h. 23,59** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Si avvisa che, in caso di pluralità di offerte, sarà successivamente indetta, con separato avviso, una gara tra gli offerenti mediante la modalità di vendita telematica “asincrona”, avvalendosi della piattaforma di “Aste Telematiche”, prevedendo come prezzo base d'asta l'offerta più alta e con rilanci minimi di **euro 100.000,00**.

La partecipazione alla gara avverrà tramite il Gestore *astetelematiche.it*. La gara verrà gestita da *astetelematiche.it* e potranno partecipare esclusivamente coloro che avranno presentato offerte valide nel termine sopra indicato.

La gara avrà la durata di ventiquattro ore. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di due minuti per dare la possibilità agli altri offerenti di effettuare ulteriori rilanci, fino a mancata presentazione di offerte in aumento.

Si precisa infine che eventuali offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, di cui all'art. 107, comma 4, l. fall., potranno essere presentate entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione e con cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Si precisa infine che, in caso di mancata presentazione di offerte migliorative, i beni verranno aggiudicati al soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto al suddetto importo di euro 4.700.000,00.

CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del Curatore Fallimentare;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **€ 4.700.000,00**;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) dichiarazione di presa visione delle perizie di stima e degli atti relativi alla vendita;

o) dichiarazione di accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e suoi allegati;

p) dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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;

- 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), risalente a non più di tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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.

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.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, gli immobili verranno trasferiti tramite atto pubblico. Le spese di pubblicità, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre a IVA, cassa, diritti di repertorio, tassa consiliare, tassa archivio e gli onorari del Notaio (scelto dalla Procedura) saranno interamente posti a carico dell'aggiudicatario. Gli onorari del Notaio saranno quantificati secondo i criteri indicati nella "Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2020 tra il Tribunale di Catania e l'Ordine dei Notai di Catania e Caltagirone) pubblicata sul sito www.tribunalecatania.it, sezione "Archivio", che si invita a consultare.

Gli immobili vengono venduti liberi solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto pubblico. Le spese di pubblicità e quelle sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili e i beni mobili strumentali sono meglio descritti nelle relazioni di stima reperibili sui siti internet www.astegjudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che devono essere consultate dall'offerente in quanto ad esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le richieste di visione dei beni dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Catania. 18 febbraio 2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Salvatore Zappalà