

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Fallimento n. 123/2017 R.G.F.**

**Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Cassaniti**

**Avviso di vendita telematica senza incanto con gara asincrona**

Il sottoscritto curatore, avv. Giuliana Spoto, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **martedì 21 luglio 2026, alle ore 10:00**, si svolgerà la **vendita telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 107, co. 1 Legge Fall., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito <https://cronoaste.fallcoaste.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La gestione della vendita è stata demandata interamente alla società Crono Aste S.r.l., quale soggetto specializzato e Gestore della Vendita Telematica.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste saranno aperte, alla presenza del curatore, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica <https://cronoaste.fallcoaste.it> in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, si provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA  
INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

**Belpasso, Zona Industriale Piano Tavola (CT)**

- palazzina uffici e capannone censiti al N.C.E.U. del Comune di Belpasso, al foglio 76, part. 33 sub 2 e 4, cat. D/7, Rendita Euro 15.212,24, siti in contrada Mezzogiorno, Zona Industriale Piano Tavola;
- piazzale censito al Catasto Terreni del Comune di Belpasso, al foglio 76, part. 302, are 14.10, incolto produttivo (sebbene nell'atto di provenienza sia indicato che l'estensione effettiva è di 14.44 are).

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Non ci sono parti comuni con altre ditte, né vi sono servitù gravanti sul cespite oggetto della presente vendita.

L'immobile è libero.

**Prezzo base d'asta: € 391.500,00, oltre IVA, se dovuta, oneri e spese**

**Offerta minima: € 293.625,00, oltre IVA, se dovuta, oneri e spese**

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00**

Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Non è consentito il pagamento rateale.

Stipula dell'atto pubblico, innanzi al Notaio designato dall'aggiudicatario, con spese del rogito a carico della procedura e dell'aggiudicatario, nella misura del 50% ciascuno.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile. **Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello della vendita. Pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro l'anzidetto termine stabilito per la presentazione delle offerte.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione - di cui dovrà essere trasmesso IBAN al gestore della vendita -, previa autorizzazione del G.D. ed emissione di mandato di pagamento e, dunque, negli stretti tempi tecnici necessari.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere

dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://cronoaste.fallcoaste.it/> ovvero dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Dal modulo web è scaricabile il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”.

**L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e devono essere contenuti in file avente l’estensione “zip.p7m”. Si intenderà depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l’estensione “zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella e-mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del Manuale dell’utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche - PST Giustizia).**

**Si intenderà depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5° del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4° e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4° del D.M. n. 32/2015).

### CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del D.M. 32 del 2015 tra cui:

1) le generalità complete dell’offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l’immobile); 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall’art. 12 comma 2° del D.M. n. 32 del 26.2.2015; In ogni caso, deve 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*. Se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; 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;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta anche se è prevista la vendita in "lotto unico";
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto - che non potrà essere comunque inferiore di oltre un quarto (25%) rispetto al prezzo base - e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 9) 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 per l'individuazione della migliore offerta);
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a CRONO ASTE S.R.L. avente codice IBAN IT56U0538784720000047657592 specificando nella causale del bonifico "*Cauzione Fall. N. 123/2017 Trib Catania Lotto unico*".

Si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. **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 la propria banca impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00)

in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito *internet* [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della 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 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 7° del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585, co. 3 c.p.c..

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**



L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale <https://cronoaste.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte alla presenza del Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://cronoaste.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 co. 3 c.p.c..

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); 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.

**La gara avrà la durata di tre ore, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 21/07/2026, salvo eventuali prolungamenti.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente**, stilando apposito verbale.

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 maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, co. 3 c.p.c..

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. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, co. 3 c.p.c..

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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Crono Aste Srl, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito <https://cronoaste.fallcoaste.it/> e resi visibili agli altri partecipanti ed al curatore fallimentare. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel predetto avviso il saldo prezzo, in un'unica soluzione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e i diritti d'asta pari al 3% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione. È in ogni caso previsto un compenso minimo di € 2.000,00 oltre iva per lotto (compenso dovuto anche in caso di mancato saldo prezzo autorizzando pertanto la società alla riscossione delle somme eventualmente dovute), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare presu-  
mibile degli oneri fiscali e delle altre spese di vendita a suo carico [a titolo esemplificativo e non  
esaustivo, le spese di pubblicità nel PVP, le spese successive quali registrazione, trascrizione, voltura,  
costi eventuali per A.P.E., regolarizzazioni urbanistiche ed ogni altra spesa non esclusa espressamente  
nell'avviso, saranno a carico dell'aggiudicatario (perché di ciò si è tenuto conto nella determinazione  
del prezzo, anche in conseguenza dei ribassi già effettuati), ad eccezione di quelle di cancellazione  
delle formalità che saranno a carico della procedura, che provvederà a proprie cure e spese (con il  
Notaio designato, se disponibile, ovvero con professionista designato dalla Curatela), siccome previ-  
sto nella circolare adottata dalla Sezione Fallimentare. Le spese a carico dell'aggiudicatario saranno  
determinate prudenzialmente, in misura forfettaria, e la quantificazione delle stesse verrà comunicata  
dal curatore, alla e-mail e/o p.e.c. indicata nella domanda di partecipazione, entro e non oltre giorni  
dieci, previo ausilio del Notaio designato da quest'ultimo o designato dal curatore.

La vendita è soggetta ad IVA, se dovuta, nonché alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, se dovute; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno parimenti a carico dell'aggiudicatario le spese di PVP, quelle per le formalità del trasferimento dell'immobile, queste ultime nella misura del 50% (con Notaio che dovrà essere designato dall'aggiudicatario entro e non oltre giorno sette dall'aggiudicazione provvisoria ed, in mancanza, di desi-

gnazione da parte di quest'ultimo, dalla Curatela, a suo insindacabile giudizio). Il Professionista dovrà applicare compensi in ossequio al Protocollo d'intesa sottoscritto dai Notai con il locale Tribunale, Sezione Fallimentare. È, altresì, a cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione, ove necessario, dell'Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) e di eventuali Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.). Ove non provveda l'aggiudicatario, provvederà la Curatela e le spese, a carico dell'aggiudicatario, verranno detratte da quelle corrisposte in misura forfettaria. Sarà, altresì, a cura ed onere dell'aggiudicatario ogni adempimento necessario a sanare eventuali difformità catastali/urbanistiche, ovvero il compimento di attività eventuali di bonifica e/o manutenzione, anche straordinaria, dei locali o delle aree di pertinenza dei Lotti dei quali si è tenuto conto nella designazione del prezzo, anche in conseguenza dei ribassi, l'aggiudicatario dovrà farsi carico anche dello smaltimento di eventuali beni mobili vari e di materiali di risulta rinvenuti all'interno del compendio, ivi inclusi eventuali oneri inerenti l'area di sviluppo industriale.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, ed ogni altra spesa di legge, 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..

Il Giudice Delegato, su istanza del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, 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 quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, 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 e nell'avviso.

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 DPR 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" (pubblicato sul sito <https://cronoaste.fallcoaste.it/>).

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 rogito notarile.

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 del curatore e spese della procedura, a seguito di apposito ordine da parte del Giudice Delegato. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il curatore procederà alla liberazione con spese a carico della procedura. 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.

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita, ivi inclusi oneri inerenti l'area di sviluppo industriale, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che, ove indicato, non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli eventuali impianti presenti nell'immobile oggetto del suddetto avviso (che, pertanto, potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente 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.

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, con spese del rogito a carico della procedura e dell'aggiudicatario, nella misura del 50% ciascuno.

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, alla presenza del curatore, collegato anche tramite supporto telematico.

Quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto e ad

eventuali gravami non cancellabili 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 CTU ha evidenziato che *“Il capannone industriale e la palazzina uffici sono stati realizzati con Licenza Edilizia del 9/01/1975, Pratica N.4364 C.E.C., rilasciata dal Comune di Belpasso a METALLURGICA ETNEA S.R.L. A seguire venne rilasciata alla TECNEL S.R.L., Concessione Edilizia in Sanatoria N.191 del 10/08/2010, presentata ai sensi della Legge n. 47/85, per la regolarizzazione di alcune modifiche effettuate successivamente al rilascio della Licenza Edilizia (All.4-5). Tuttavia l'elaborato planimetrico catastale non è stato aggiornato e non sono stati indicati né il soppalco presente all'interno del capannone industriale né la tettoia realizzata nel cortile esterno al fabbricato”*.

Eventuali costi saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi quelli di pulizia delle aree interne od esterne, in quanto di ciò si è tenuto adeguatamente conto nella valutazione del prezzo, operando congrua riduzione, nonché anche in conseguenza dei ribassi già effettuati.

L'aggiudicazione, come sotto disciplinata, non avrà valore di trasferimento della proprietà, che avverrà solo ed esclusivamente al momento del rogito notarile.

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 curatore fallimentare presso il suo studio o altro luogo espressamente indicato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Gli interessati dovranno far pervenire al gestore della vendita i relativi documenti di colori i quali effettueranno la visita (ad es, visura camerale - aggiornata a non oltre sette giorni - per le società, delega e documenti di identità del delegante e delegato in corso di validità, documenti di identità, se relativi a persona fisica),

Le visite verranno calendarizzate, raggruppandole il più possibile negli stessi giorni, previa acquisizione delle relative disponibilità degli interessati, nel rispetto della normativa sulla privacy.

Maggiori informazioni potranno essere richieste a Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 3501389723 ovvero tramite e-mail [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it), dal lunedì al venerdì con orario 09.00/19.00.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità. L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati. L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta DI credito o bonifico bancario,

utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale. Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

### **AVVERTENZE**

L'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o se la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

### **INFORMAZIONI UTILI**

Si fa inoltre presente che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, gli offerenti possono ottenere delucidazioni da Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail [info@cronoaste.it](mailto:info@cronoaste.it), dal lunedì al venerdì con orario 09.00/19.00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni peritali, integrazioni ed allegati.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Il presente avviso di vendita, a cura del curatore, è pubblicato, unitamente al provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato ed alla relazione di stima dell'esperto, nei siti:

- Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
- Portale del Gestore della Vendita Telematica Crono Aste S.r.l. <https://cronoaste.fallcoaste.it/> almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
- Mediante pubblicità dell'avviso di vendita nel sito autorizzato dal DM 31.10.2006 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) avente i requisiti di cui all'art. 490 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
- Mediante affissione di un cartello poste all'esterno dell'immobile in vendita.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Catania, 6 maggio 2026

Avv. Giuliana Spoto

