



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione fallimentare

Ordinanza di vendita sincrona mista di beni immobili – Concordato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

liquidazione n. 1/2014

Il Giudice Delegato, dott.ssa Paola Criscione,

vista l'istanza dei Commissari Liquidatori, avv. Puliafito e avv. Tinto, i quali hanno chiesto darsi luogo al terzo tentativo di vendita dei beni sotto indicati;

visti gli atti del fascicolo;

esaminata la relazione di stima in atti;

visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori e dei Commissari Giudiziali in ordine alle condizioni della presente vendita (utilizzo della modalità telematica sincrona mista, ribasso del prezzo base di 1/5 e vendita dei beni di cui alle lettere G ed E1 ponendo quale base d'asta il prezzo oggetto delle offerte irrevocabili di acquisto pervenute);

ritenuto, pertanto, di doversi disporre la vendita **senza incanto con modalità telematica** e secondo il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, il quale prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e regola lo svolgimento della gara innanzi al cd. referente della procedura tra gli offerenti telematici - che partecipano in via telematica - e gli offerenti su supporto analogico - che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato -;

ritenuto che non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ex art. 569 c. 3 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. e il D.M. n. 32/2015;

DISPONE

procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni, tutti meglio descritti in seno alla perizia valutativa in atti, al prezzo base di seguito indicato:

PALAGONIA



- 1) Immobile A - Locale commerciale sito a Palagonia, al piano terra di via/piazza Municipio s.n., Condominio Aurora, censito al N.C.E.U. al foglio 21 particella 1931, sub 12, categoria C/1, classe 2a, consistenza catastale mq 162, rendita € 2.225,52.

Prezzo base: € 116.480,00 oltre Iva come per legge.

Il CTU ha rilevato la divergenza tra la planimetria catastale e la situazione reale dell'immobile, cosicché necessita, prima della vendita (D.L. n. 78/2010), una variazione catastale della planimetria dell'immobile (cfr. pag. 28 CTU).

Esso inoltre rientra nelle categorie catastali per cui è richiesta la redazione della A.P.E., attestazione redatta il 04.06.2013 dal Geom. ██████████ nella procedura fallimentare n. 06/2013

CALTAGIRONE - Condominio Aurora 1 composto dai seguenti lotti:

- 2) Immobile B1 - box, sito a Caltagirone, al piano S1, c/da Fisicara s.n. oggi Via Pietro Novelli n. 8, Condominio Aurora 1 – box n. 12, censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 67, sub 68, categoria C/6, classe 6a, consistenza catastale mq 17, rendita € 82,53.

Prezzo base: € 8.000,00 oltre IVA come per legge.

- 3) Immobile B2 - box sito a Caltagirone, al piano S1, c/da Fisicara s.n. oggi Via Pietro Novelli n. 8, Condominio Aurora 1 – box n. 14, censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 67, sub 70, categoria C/6, classe 6a, consistenza catastale mq 16, rendita € 77,68.

Prezzo base: € 6.160,00 oltre Iva come per legge.

Il CTU ha rilevato che gli immobili non rientrano nelle categorie catastali per cui è richiesta la redazione della A.P.E.

CALTAGIRONE - Condominio Aurora 3 composto dai seguenti lotti:

- 4) Immobile C1 - cantina sita a Caltagirone, al piano S1, Via Pietro Novelli n. 38 oggi n. 36/a, Condominio Aurora 3 - interno 12, scala A, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella 901, sub 12, categoria C/2, classe 8a, consistenza catastale mq 9, rendita € 34,86.

Prezzo base: € 3.080,00 oltre IVA come per legge.

- 5) Immobile C2 - garage sito a Caltagirone, al piano S1, Via Pietro Novelli n. 38 oggi 36/a, Condominio Aurora 3, censito al N.C.E.U. al foglio 110 particella 901, sub 38, categoria C/6, classe 6a, consistenza catastale mq 94, rendita € 456,34.

Prezzo base: € 36.800,00 oltre IVA come per legge.

Il CTU ha rilevato che gli immobili non rientrano nelle categorie catastali per cui è richiesta la redazione della A.P.E.

CALTAGIRONE - Complesso Centro Direzionale Europa composto dai seguenti lotti:

6) Immobile D1 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440, sub 11, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5,5 vani, 111,25 mq, rendita € 837,95;

Immobile D12 - area urbana sita a Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censita al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440, sub 10, categoria F/1, consistenza catastale mq 66, senza rendita.

Prezzo base per i due cespiti: € 143.040,00 oltre IVA come per legge.

Il CTU ha rilevato che gli immobili D1 e D12 possono essere considerati un unico lotto poiché il D12 è una terrazza coperta dal solaio della terrazza dell'immobile D11.

7) Immobile D2 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440, sub 12, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5 vani, 95,75 mq, rendita € 761,77;

Prezzo base: € 95.040,00 oltre IVA come per legge

8) Immobile D3 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 13, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 11 vani, 225 mq, rendita € 1.675,90;

Prezzo base: € 201.520,00 oltre Iva come per legge.

L'immobile D3 è concesso in locazione a [REDACTED]. Esso scaturisce dalla fusione di due originari uffici che potrebbero essere ricostituiti.

9) Immobile D4 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 40 sub 14, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 5 vani, 104,70 mq, rendita € 761,77;

Prezzo Base: € 103.680,00 oltre Iva come per legge

10) Immobile D5 - ufficio sito nel comune di Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano 1°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 20, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, 72 mq, rendita € 533,24;

Prezzo Base: € 69.120,00 oltre Iva come per legge

11) Immobile D6 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 24, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 2 vani, 44,40 mq, rendita € 304,71;

Prezzo base: € 53.760,00 oltre Iva come per legge

12) Immobile D7 - ufficio sito a Caltagirone, viale Europa, piano 2°, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 26, categoria A/10, classe U, consistenza catastale 7 vani, 145,50 mq, rendita € 1.066,48;

acque di scorrimento fino alla pubblica via Boungavillea, in corrispondenza dei due cancelli di accessi al condominio, saranno realizzate caditorie stradali a nastro in grado di intercettare tali acque che, opportunamente convogliate, saranno deviate e smaltite con sistema di tubo drenante in PVC del diametro non inferiore a mm 400, nell'ambito dell'area a verde privata della stessa

Il Consulente ha accertato la mancata esecuzione di tali opere, in difformità al Piano di lottizzazione, evidenziando che le acque meteoriche non vengono smaltite correttamente, ma scorrono liberamente sulla superficie in c.l.s. (strade interne del complesso residenziale) sino alla Via Minosse e Boungavillea, contravvenendo alle condizioni stabilite nel Piano di lottizzazione, ossia regimentare le acque meteoriche all'interno del complesso residenziale, senza sovraccaricare le condotte fognarie comunali.

Il Consulente ha pertanto previsto, per l'eliminazione di tale vizio, una serie di lavori consistenti nella rimozione della pavimentazione attuale con idonea pavimentazione drenante per una corretta regimentazione delle acque meteoriche, integrata da un sistema di raccolta acque (in casi eccezionali) e smaltimento in idonei pozzi drenanti per una spesa per l'esecuzione di tali lavori, di cui ha redatto anche progetto esecutivo, di € 222.279,09 oltre Iva al 10%.

CALTAGIRONE - Complesso Uffici Zona industriale ex ASI oggi IRSAP composto dai seguenti lotti:

21) Immobile F - Il complesso è costituito da sette unità immobiliari catastali, delle quali alcune con destinazione residenziale ed altre con destinazione non residenziale. I sub 3, 4, 6 e 7 costituiscono unità a destinazione non residenziale, i sub 1, 2 e 5, rappresentano unità abitative ed uffici. Si trova in c/da S.ta Maria Poggiarelli, all'interno dell'agglomerato industriale ASI del Calatino, oggi risulta, per l'intera consistenza, censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 54, particella 370:

i) Palazzina Alloggio Custode e Mensa: sub 1, categoria A/2, classe 3a, rendita € 258,23, piano terra, locali accessori e impiantistica; sub 2, categoria A/2, classe 3a, consistenza 7,5 vani, 274 mq, rendita € 387,34, piano terra e primo caratterizzata da una palazzina utilizzata come sede del custode e locale mensa.

Prezzo base: € 142.480,00 oltre Iva come per legge.

ii) Capannone I adiacente Alloggio Custode: sub 3, categoria D/1, rendita € 9.519,28 consistente in capannone adiacente a palazzina custode e mensa esteso 1.273 mq e altezza 8,5 metri.

Prezzo base: € 356.440,00 oltre IVA come per legge;

iii) Locale Officina: sub 4, categoria C/2, classe 2a, consistenza mq 205, rendita € 423,50 consistente in locale officina esteso 241 mq e altezza 5,10 metri.

Prezzo base: € 77.120,00 oltre Iva come per legge.

iv) Palazzina Uffici Nuovi: sub 5, categoria A/10, classe U, consistenza 54,5 vani, 1.451 mq, piani terra, primo e secondo, rendita € 8.303,34 caratterizzata da una palazzina utilizzata come sede uffici.

Prezzo base: € 978.680,00 oltre Iva come per legge.

v) Capannone II adiacente Uffici Nuovi: sub 6, categoria D/1, rendita € 5.557,30, consistente in capannone adiacente a palazzina uffici esteso 948 mq e altezza 8 metri (per 712 mq) e 3,20 metri (per 236 mq).

Prezzo base: € 234.920,00 oltre Iva come per legge.

vi) Tettoia Attrezzature: sub 7, categoria C/2, classe 1a, consistenza mq 249, rendita € 308,64 caratterizzata da una tettoia in acciaio utilizzata come ricovero di attrezzature.

Prezzo base: € 19.920,00 oltre Iva come per legge.

Il CTU ha rilevato che gli immobili sub. 3, 4, 6 e 7 non rientrano nelle categorie catastali per cui è richiesta la redazione della A.P.E.

SAN GREGORIO di CATANIA

Immobile G - Appezamento di terreno edificabile, sito a San Gregorio di Catania, c.da Carrubazza, oggi via G. Leopardi ang. Via U. Foscolo, di superficie totale di Ha 0.20.50, risulta così classificato: Foglio 4; Part.IIa 273; Qualità chiusa; Classe 1; Superficie 0.12.00; Red. Dom. € 8,68; Red. Agr. € 3,41; Part.IIa 806; Qualità chiusa; Classe 1; Superficie 0.01.86; Red. Dom. € 1,34; Red. Agr. € 0,53; Part.IIa 811; Qualità chiusa; Classe 1; Superficie 0.06.64; Red. Dom. € 4,80; Red. Agr. € 1,89. Nel vigente P.R.G. ricade in zona di espansione C1c.

Valore di Stima € 161.000,00 oltre IVA;

Prezzo base: € 110.000,00 oltre IVA come per legge

Sul predetto bene è pervenuta proposta irrevocabile di acquisto per € 109.668,00 oltre Iva come per legge oggetto di parere da parte dei Commissari Giudiziali per il quale occorre un esperimento di vendita competitiva con fissazione del prezzo proposto come base d'asta.

CATANIA - Locali Commerciali e Terreni

22) Immobile I1 - Locale commerciale sito a Catania, al piano T, via delle Olimpiadi n. 8, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 705, sub 6, categoria D/8, consistenza 390 mq (locale commerciale) e 176 mq (corte esclusiva), rendita € 4.026,00.

Prezzo base: € 521.600,00 oltre Iva come per legge.

23) Immobile I2 - Locale commerciale sito a Catania, al piano T e 1 via delle Olimpiadi n. 8, censito al N.C.E.U. al foglio 1 particella 705, sub 7, categoria D/8, consistenza 392 mq (locale commerciale) e 834 mq (corte esclusiva) rendita € 5.963,00

Prezzo base: € 671.200,00 oltre Iva come per legge

Il CTU ha rilevato che, poiché detti immobili non sono completati, occorre presentare variazione catastale in categoria F/3 in aderenza al D.L. n. 78/2010 lotto minimo.

Entrambi gli immobili rientrano nelle categorie per cui è necessaria la predisposizione di A.P.E., esistente per l'immobile I1 mentre deve essere predisposto per l'immobile I2.

24) Immobile H - Terreno sito a Catania - Via Segantini ang. Via Passo Gravina, c.d. Comparto B - individuato al Catasto Terreni del Comune di Catania al Foglio 4, Particelle 67, 828, 840, 1035, 1037, 1041, 1044, 1046.

Prezzo base: € 1.612.000,00 oltre Iva come per legge

Trattasi di lotto residuo dalla vendita di lotto A già compiuta.

CALTAGIRONE – Terreni

25) Immobile P - Appezamento di terreno sito a Caltagirone, C.da Birdirimi adiacente a zona Parcheggio Santo Stefano, diviso in due lotti, A e B, censito nel seguente modo:

Lotto A:

Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Red. Dom. | Red. Agr. |

86 20 agrumeto 2 0.00.99 € 5,32 € 1,33

86 642 agrumeto 2 0.00.27 € 1,45 € 0,36

86 644 agrumeto 2 0.05.43 € 29,17 € 7,29

86 645 agrumeto 2 0.01.43 € 7,68 € 1,92

86 646 agrumeto 2 0.00.44 € 2,36 € 0,59

86 647 agrumeto 2 0.00.03 € 0,16 € 0,04

86 738 seminativo 3 0.00.87 € 0,36 € 0,09

86 739 seminativo 3 0.10.83 € 4,47 € 1,12

86 751 agrumeto 2 0.00.94 € 5,05 € 1,26

86 864 agrumeto 2 0.00.46 € 2,47 € 0,62

86 874 agrumeto 2 0.00.02 € 0,11 € 0,03

Totale 0.21.71, proprietaria la █████ per 2/3;

Prezzo base: € 1.663,90 oltre Iva come per legge

Lotto B

Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Red. Dom. | Red. Agr. |

86 699 seminativo 2 0.00.42 € 0,24 € 0,07

Le offerte di acquisto devono essere presentate presso lo studio dei Liquidatori nel termine indicato dai Liquidatori medesimi nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece reccherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il **termine** di pagamento del 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 valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura [REDACTED] *in concordato preventivo n. 1/2014*" (IBAN: IT13N052168391000009990290) per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, i Liquidatori invitano gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di sessanta secondi vi siano stati ulteriori rilanci. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e cartacee ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Giudice delegato.

A tale scopo, i dati contenuti nelle offerte analogiche cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al giudice delegato sono da questi riportate nel PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematica

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida,:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

I Liquidatori redigono verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c., l'offerta presentata è **irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi ai Liquidatori il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO, SPESE DELLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il **saldo prezzo** nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario telematico dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione).

