

Aste Giudiziarie

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa Criscione Paola

AVVISO di VENDITA senza INCANTO SINCRONA MISTA di BENI IMMOBILI

Gli Avv.ti **Catia Puliafito** e **Vincenzo Tinto**, Liquidatori Giudiziali del **Concordato Preventivo n. 01/2014** R.G. Tribunale di Caltagirone, nominati con il Decreto di Omologa del 12.03.2015, AVVISANO

che in esecuzione dell'ordinanza del Giudice Delegato Dott.ssa Criscione Paola del 01.05.2020, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili di seguito descritti, costituenti il compendio concordatario, **in data 29.10.2020 ore 16.00** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Avv. Catia Puliafito, sito a Caltagirone in Via Mazzini n. 26 Scala C, avrà luogo la vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti:

PALAGONIA

1) **Immobile A** - Locale commerciale sito a Palagonia in via/piazza Municipio sn, Condominio Aurora, PT, censito al NCEU al foglio 21 particella 1931, sub 12, categoria C/1, classe 2a, consistenza mq 162, rendita euro 2.225,52.

Valore di stima: euro 145.600,00 oltre IVA come per legge

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 36.400,00

Prezzo base: euro 109.200,00 oltre Iva come per legge

Il CTU ha rilevato una 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).

CALTAGIRONE - Condominio Aurora 1

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

Valore di stima: euro 10.000,00 oltre IVA come per legge

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 2.500,00

Prezzo base: euro 7.500,00 oltre IVA come per legge

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

Valore di stima: euro 7.700,00 oltre IVA come per legge

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 1.925,00

Prezzo base: euro 5.775,00 oltre Iva come per legge

CALTAGIRONE - Condominio Aurora 3

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

Valore di stima: euro 3.850,00 oltre IVA come per legge

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 962,50

Prezzo base: euro 2.887,50 oltre IVA come per legge

CALTAGIRONE - Complesso Centro Direzionale Europa

5) **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 5,5 vani, 111,25 mq, rendita euro 837,95.

Immobile D12 - area urbana sito 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 mq 66, senza rendita.

Valore di stima dei due cespiti: euro 178.800,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 44.700,00

Prezzo base: euro 134.100,00 oltre IVA come per legge

6) **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 5 vani, 95,75 mq, rendita euro 761,77.

Valore di stima: euro 118.800,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 29.700,00

Prezzo base: euro 89.100,00 oltre IVA come per legge

7) **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 11 vani, 225 mq, rendita euro 1.675,90;

Valore di stima: euro 251.900,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 62.975,00

Prezzo base: euro 188.925,00 oltre Iva come per legge

L'immobile è attualmente condotto in locazione.

8) **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 5 vani, 104,70 mq, rendita euro 761,77.

Valore di stima: euro 129.600,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 32.400,00

Prezzo Base: euro 97.200,00 oltre Iva come per legge

9) **Immobile D5** - ufficio sito a 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 3,5 vani, 72 mq, rendita euro 533,24.

Valore di stima: euro 86.400,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 21.600,00

Prezzo Base: euro 64.800,00 oltre Iva come per legge

10) **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 2 vani, 44,40 mq, rendita euro 304,71.

Valore di stima: euro 67.200,00 oltre IVA come per legge

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 16.800,00

Prezzo base: euro 50.400,00 oltre Iva come per legge

11) **Immobile D9** - ufficio sito a Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano 2, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 31, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, 43,50 mq, rendita euro 380,89.

Valore di stima: euro 55.900,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: 13.975,00

Prezzo base: euro 41.925,00 oltre Iva come per legge

12) **Immobile D10** - autorimessa sito a Caltagirone, piazza Falcone e Borsellino, piano S2, scala B-C, censito al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 33, categoria C/6, classe 5a, consistenza mq 1407, altezza metri 3,25, rendita euro 5.813,25.

Valore di stima: euro 536.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: 134.000,00

Prezzo base: euro 402.000,00 oltre Iva come per legge

13) **Immobile D11** - area urbana/terrazza sito a Caltagirone, viale Europa, piano 2, scala A-B, censita al N.C.E.U. al foglio 109 particella 1440 sub 9, categoria F/1, consistenza catastale mq 930, senza rendita catastale.

Valore di stima: euro 93.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 23.250,00

Prezzo base: euro 69.750,00 oltre Iva come per legge

L'immobile D3 è concesso in locazione, esso scaturisce dalla fusione di due originari uffici che potrebbero essere costituiti. L'immobile D11 rappresenta una mera terrazza ove non è possibile installare strutture fisse e/o permanenti ma, poiché confinante con l'immobile D6, potrebbe essere oggetto di divisione.

CALTAGIRONE - Complesso "Parco dei Principi"

14) **Immobile E1** - villa trifamiliare "Maria José" sita a Caltagirone, Via Bungavillea 8/A, piano T e S1, lotto M1 lato sx, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408, sub 15, categoria F/3, consistenza: 144 mq (PT), 220 mq (S1), 108 mq (terrazze) e 761 mq (giardino) - in corso di costruzione.

Valore di stima: euro 275.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 68.750,00

Prezzo base: euro 206.250,00 oltre IVA come per legge

15) **Immobile E2** - villa unifamiliare "Elisabetta" sita a Caltagirone, Via Bungavillea 10/A, piano T e S1, lotto F1, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408, sub 25, categoria A/7, classe 3a, consistenza 15 vani, ossia: 245 mq (PT), 306 mq (S1), 257 mq (terrazze) e 1.451 mq (giardino) rendita catastale euro 1.394,43.

Valore di stima: euro 434.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 108.500,00

Prezzo base: euro 325.500,00 oltre Iva come per legge

16) **Immobile E5** - villa trifamiliare "Beatrice" sita a Caltagirone, Via Bungavillea 10/A, piano T e S1, lotto A2, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408, sub 39, categoria F/3, consistenza: 151 mq (PT), 192 mq (S1), 35 mq (terrazze) e 340 mq (giardino) - in corso di costruzione.

Valore di stima: euro 230.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 57.500,00

Prezzo base: euro 172.500,00 oltre Iva come per legge

17) **Immobile E6** - villa trifamiliare "Beatrice" sita a Caltagirone, Via Bungavillea 10/A, piano T e S1, lotto A1, censita al N.C.E.U. al foglio 111 particella 408, sub 40, categoria F/3 consistenza: 144 mq (PT), 213 mq (S1), 96 mq (terrazze) e 624 mq (giardino) - in corso di costruzione.

Valore di stima: euro 260.000,00 oltre IVA come per legge;

Riduzione rispetto al valore di stima: EURO 65.000,00

Prezzo base: euro 195.000,00 oltre Iva come per legge

Il CTU ha eseguito sul Complesso "Parco dei Principi" una perizia supplementare, depositata in data 08.11.2008, su incarico conferito dal Giudice Delegato ad istanza del Commissario Giudiziale che, richiamando la precedente perizia eseguita nella fase ante-omologa dal consulente, rilevava la mancata esecuzione di opere previste nella concessione edilizia a pena di decadenza dalla stessa, difforni dal piano di lottizzazione e concretanti un vizio dell'opera. Il Consulente riporta in perizia: "Nella relazione tecnica del 03.05.2005, a corredo della Concessione edilizia in variante n. 110 del 28.06.2005, si rilevava: "La viabilità interna del Condominio sarà realizzata con pavimentazione a maglia aperta di tipo drenante in conformità alle specifiche tecniche previste nel Piano di Lottizzazione. In considerazione della specifica tipologia di pavimentazione scelta (tipo drenante) le acque di scorrimento superficiale lungo la strada interna al condominio saranno assorbite dalla medesima pavimentazione. Allo scopo puramente cautelativo, al fine di prevenire in caso di eventi eccezionali di pioggia, il deflusso delle superiori 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.i.s. (strade interne del complesso residenziale) sino alla Via Minosse e Boungavillea, contravvenendo alle condizioni stabilite nel Piano di lottizzazione, ossia regimantare le acque meteoriche all'interno del complesso residenziale, senza sovraccariche 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 altra idonea e drenante per una corretta regimantazione 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 euro 222.279,09 oltre Iva al 10%.

Con provvedimento del 13.12.2018 il Giudice Delegato, condivise le valutazioni dei Commissari giudiziali, ha ritenuto vendibili gli immobili con la precisazione "è sufficiente che l'acquirente sia informato dell'esistenza di tali profili, agli atti".

CALTAGIRONE - Complesso Uffici Zona industriale ex ASI oggi IRSAP

18) **Immobile F** - 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, così costituito:

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

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

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

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

e) **Capannone II adiacente Uffici Nuovi: sub 6**, categoria D/1, rendita euro 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).

f) **Tettoia Attrezzature: sub 7**, categoria C/2, classe 1a, consistenza mq 249, rendita euro 308,64 caratterizzata da una tettoia in acciaio utilizzata come ricovero di attrezzature, Valore di stima dell'intero complesso: euro 2.300.000,00 oltre IVA come per legge. Riduzione rispetto al valore di stima: euro 575.000,00

Prezzo base: euro 1.725.000,00 oltre IVA come per legge così composto:

CATANIA - Terreni e Locali Commerciali

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

Valore di stima: euro 2.015.000,00 oltre IVA come per legge.

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 503.750,00

Prezzo base: EURO 1.511.250,00 oltre Iva come per legge

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

20) **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) e 176 mq (corte), rendita euro 4.026,00.

Valore di stima: euro 652.000,00 oltre Iva come per legge.

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 163.000,00

Prezzo base: euro 489.000,00 oltre Iva come per legge

21) **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) e 834 mq (corte) rendita euro 5.963,00

Valore di stima: euro 839.000,00 oltre IVA come per legge.

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 209.750,00

Prezzo base: EURO 629.250,00 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.

CALTAGIRONE - Terreni

22) **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	euro 5,32	euro 1,33
86	642	agrumeto	2	0.00.27	euro 1,45	euro 0,36
86	644	agrumeto	2	0.05.43	euro 29,17	euro 7,29
86	645	agrumeto	2	0.01.43	euro 7,68	euro 1,92
86	646	agrumeto	2	0.00.44	euro 2,36	euro 0,59
86	647	agrumeto	2	0.00.03	euro 0,16	euro 0,04
86	738	seminativo	3	0.00.87	euro 0,36	euro 0,09
86	739	seminativo	3	0.10.83	euro 4,47	euro 1,12
86	751	agrumeto	2	0.00.94	euro 5,05	euro 1,26
86	864	agrumeto	2	0.00.46	euro 2,47	euro 0,62
86	874	agrumeto	2	0.00.02	euro 0,11	euro 0,03
Totale 0.21.71, proprietaria la Ilma per 2/3;						

Lotto B

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
86	699	seminativo	2	0.00.42	euro 0,24	euro 0,07
86	730	seminativo	2	0.01.61	euro 0,91	euro 0,25
86	735	seminativo	2	0.01.69	euro 0,96	euro 0,26
86	736	seminativo	2	0.02.83	euro 1,61	euro 0,44
86	737	seminativo	2	0.00.04	euro 0,02	euro 0,01
86	885	seminativo	2	0.00.20	euro 0,11	euro 0,03
86	888	seminativo	2	0.05.61	euro 3,19	euro 0,87
Totale 0.12.40						

Valore di stima complessivo: euro 4.625,50

Riduzione rispetto al valore di stima: euro 1.156,38

Prezzo base: euro 3.469,12 oltre Iva come per legge

Il CTU ha rilevato che parte delle particelle 739, 730, 735 e 736 e l'intero delle particelle 738, 751, 874, 888, 20, 642, 645, 646 ricadono in sede viaria. Inoltre la titolarità del lotto A è solo per 2/3. I rilievi del CTU non ostano a porre in vendita i predetti beni poiché le variazioni catastali afferiscono ad elementi prettamente formali che possono essere sistemati in presenza di un'offerente concreto.

RILANCIO MINIMO

euro 500,00 per i lotti il cui valore non supera **euro 30.000,00;**

euro 1.000,00 per i lotti di valore compreso tra **30.000,00 e 80.000,00 euro;**

euro 1.500,00 per i lotti di valore compreso tra **80.000,00 e 150.000,00 euro;**

euro 2.000,00 per i lotti di valore compreso tra **150.000,00 e 250.000,00 euro;**

euro 5.000,00 per i lotti di valore tra **250.000,00 e 400.000,00 euro;**

euro 10.000,00 per i lotti di valore superiore a **400.000,00 euro.**

Si precisa che, ir virtù della Risoluzione dell'AdE n. 46/1998 e la Circolare AdE n. 14/2015, il tributo IVA è dovuto solo se espressamente richiesto dal cedente o dal cessionario se titolare di partita IVA, in questo caso opera il regime del c.d. reverse charge in capo al cessionario.

La vendita dei Lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa introdotta con la Legge 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzie da parte della massa dei creditori, neppure per evizione o eventuale mancanza della qualità.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea deve essere depositata entro le ore **13.00 del 28.10.2020** presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Avv. Catia Puliafito, sito a Caltagirone Via Mazzini 26 Scala C.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima 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 recherà l'indicazione del numero della Procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:</