

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 36/2014 R.G.

Giudice Delegato: dott. Fabio Letterio Ciraolo

Avviso di vendita telematica senza incanto con gara asincrona

Il sottoscritto Avv. Gaetano Cucuzza (C.F. CCZGTN63B21B428K), nella qualità di Curatore del fallimento di cui in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16/10/2024 ore 15:30**, si svolgerà la **vendita telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 107 comma 1° L.F., nel rispetto della normativa regolamentare 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 www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile (lotto di terreni), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa redatta dall' Arch. Pulvirenti Giuseppe Vincenzo dell'11/11/2014 nonché di quella redatta dall' ing. Lorenzo Fichera il 3/8/2015, nonché relazione integrativa di aggiornamento del 26/07/2024 e Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sant' Agata li Battiati prot.n.0013682/2024 del 22/7/2024 cui espressamente si rimanda.

Le buste saranno aperte dal Curatore fallimentare tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Curatore fallimentare provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO: Lotto di terreno sito in Sant'Agata li Battiati, Via Sicilia, costituito dalle seguenti particelle individuate al N.C.T. del Comune di Sant'Agata Li Battiati al Foglio 4: 630, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 820, 831, 833, 835, 836, 1647, 1649 (derivanti dal frazionamento della 777) per una superficie complessiva di 21.104,00 mq. di cui 12.649,00 edificabili (residenziale e attrezzature sportive) e la rimanente destinata ad opere di urbanizzazione, cubatura residenziale realizzabile pari a circa mc. 4.388,00, oltre circa mc 3652,00 cubatura per attrezzature sportive.

Diritti oggetto di trasferimento:

1) Diritto di piena proprietà delle particelle individuate al N.C.T. del Comune di Sant'Agata Li Battiati al Foglio 4: 630, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 820, 831, 833, 835, 836, 1647, 1649 (derivanti dal frazionamento della particella 777);

Situazione urbanistica e catastale: Tutti gli immobili sono ampiamente descritti, anche nella loro effettiva consistenza, sostanziale e catastale e nella loro situazione urbanistica: 1) nella relazione del CTU Arch. Pulvirenti Giuseppe Vincenzo del 11/11/2014; 2) nella relazione redatta dall'ing. Lorenzo Fichera il 3/8/2015; 3) nella relazione di aggiornamento redatta dai predetti tecnici in data 26/7/2024, a seguito della scadenza del piano particolareggiato pubblicato in GURS in data 13/4/2012 e revisione Generale del PRG giusta delibera del CC del 22/11/2023; 4) nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Agata li Battiati prot.n.0013682/2024 del 22/7/2024, documenti tutti a cui espressamente a cui si rimanda. I beni comunque verranno venduti nella consistenza, stato di fatto e di diritto e situazione urbanistica in cui attualmente si trovano, con esonero da qualsiasi responsabilità a carico della Curatela e ciò anche in ordine agli accessi all'intero lotto. In ogni caso, si evidenzia che:

- il compendio immobiliare era stato oggetto di un Piano Particolareggiato Esecutivo relativo ai comparti 18 e 19 del P.R.G. del Comune di Sant'Agata Li Battiati, adottato dal C.C. con delibera n° 86 del 23/12/2010 e successivamente approvato giusta il D.D.G. del DRU N° 53 del 07/03/2012 ed infine pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana – Parte I n° 15 – in data 13/04/2012, che tuttavia è ormai scaduto.

A seguito dell'approvazione della revisione generale del PRG del Comune di Sant'Agata Li Battiati adottato con delibera C.C. n.41 del 22/11/2023 (originario PRG approvato con decreto A.R.T.A. n.854 del 21/10/2005) è confermata la potenzialità edificatoria del compendio immobiliare, come da relazione integrativa dei tecnici e CDU rilasciato dal Comune di Sant'Agata Li Battiati in data 22/7/2024 ed allegato. Il soggetto aggiudicatario provvederà in maniera autonoma a porre in essere tutte le attività idonee e necessarie per l'edificazione del compendio trasferito (redigere i progetti, realizzare le opere di urbanizzazione, se del caso predisporre e sottoscrivere convenzioni ecc.).

- Si evidenzia che le particelle 836, 831 e 833 all'esito del contenzioso di cui infra, potrebbero risultare intercluse. Le particelle 630, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 1647 e 1649 in esito al collaudo delle strade di PP in fase di ultimazione, potranno godere di ulteriore accesso dalla Via Madonna delle Lacrime. Si da altresì notizia che in data 3/6/2024 le particelle 630, 778, 630, 835, 1647 e 1649 sono state interessate da un incendio.

- Potrebbe rendersi necessario costituire una servitù di passaggio a carico della particella 630 in favore dei proprietari degli immobili ricadenti nella confinante particella 703, che come accertato dal CTU Arch. Pulvirenti, risultano interclusi.

2) Trasferimento del diritto controverso in contenzioso:

- Soggetti terzi hanno promosso nei confronti della curatela fallimentare azione giudiziaria in esito alla quale il Tribunale di Catania con sentenza n.2950/2020 ha dichiarato che detti soggetti *"hanno acquistato il diritto di comproprietà sulle particelle 821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832 e 838 del fgl 4 NCT del Comune di Sant'Agata Li Battiati"*. Successivamente con sentenza n.2386/2022 (passata in giudicato) la Corte di Appello di Catania ha rigettato l' appello proposto dalla Curatela, confermando la sentenza n.2950/2020 del Tribunale.
- Si evidenzia, inoltre, che è tutt' ora pendente innanzi al Tribunale di Catania altro giudizio nel quale la Curatela ha richiesto:

"- accertare e dichiarare che il Fallimento attore è titolare del diritto dominicale sulle particelle di terreno censite ai n. 821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832 e 838 (perlomeno nella qualità di comproprietario, oggi riconosciuta dalla sentenza del Tribunale n° 2950/2020) del fg. 4 del NCT del Comune di Sant'Agata Li Battiati, particelle il cui accesso è attualmente impedito dal cancello apposto dai convenuti;

- accertare e dichiarare che il Fallimento attore è titolare esclusivo del diritto di proprietà della particella censita al n. 836, che si trova all' interno dell'area che è stata arbitrariamente ed illegittimamente chiusa dai cancelli indicati in premessa e che attualmente si trova nella esclusiva disponibilità dei proprietari delle ville costituenti il Condominio [REDACTED]" e del suo amministratore condominiale, nonché del diritto di proprietà delle particelle censite ai numeri 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 820, 828, 831, 833, 835 e 836 del medesimo foglio 4, che hanno attualmente accesso dalla stradella con ingresso dal civico n. 12 della Via Sicilia, accesso attualmente non consentito alla Curatela;

- a seguito di tale accertamento e come precipitato logico di esso dichiarare che la Curatela Fallimentare ha diritto di esercitare il proprio diritto dominicale e tutte le facoltà da esso scaturenti su tutte le particelle di terreno sopra indicate (o perlomeno quale comproprietario per le particelle sulle quali insiste la stradella) e, per l' effetto, condannare i convenuti a consegnare copia delle chiavi e dei telecomandi del cancello posto all' ingresso di via Sicilia n.12, nonché copia delle chiavi di quello ubicato nell'area interna al complesso, e/o comunque emettere qualsiasi diverso provvedimento ritenuto di giustizia al fine di reintegrare il Fallimento attore, in persona del suo Curatore Avv. Gaetano Cucuzza, nel legittimo godimento e possesso del terreno per cui è causa;"

Nell' ambito del giudizio sopra indicato, la Curatela ha ottenuto in data 17/12/2021 un provvedimento possessorio di reintegra *"nel possesso del diritto di passaggio attraverso Via Sicilia n. 12 e attraverso la stradella realizzata sulle particelle 821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832, 838"*. In detto giudizio le controparti si dichiarano titolari di un autonomo diritto di comproprietà, con esclusione della curatela, sulle particelle *821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832, 838 del fgl.4 (che costituiscono stradelle condominiali)*.

La Curatela trasferirà all' aggiudicatario la posizione giuridica ed il diritto processuale controverso

oggetto delle domande proposte nel giudizio sopra indicato in relazione alle particelle 821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832, 838 del fgl.4 (che costituiscono stradelle condominiali) e l'acquirente subentrerà anche ai sensi dell' art.111 cpc quale successore a titolo particolare nella posizione giuridica della Curatela relativa al diritto controverso e pretesa dedotta in giudizio, accollandosi il rischio ed i costi di un eventuale esito negativo del giudizio. La vendita verrà eseguita ai sensi dell' art.1488 comma secondo cc a rischio e pericolo dell'aggiudicatario/acquirente con espressa esclusione di qualsiasi garanzia a carico della curatela. Rimarranno ad esclusivo carico della procedura fallimentare solo i compensi del difensore nominato dalla Curatela per l'attività espletata sino al momento della vendita.

Prezzo base: € 600.000,00 (Euro seicentomila/00) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima: € 450.000,00 (Euro quattrocentocinquantamila/00) oltre IVA se dovuta, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 20.000,00 (Euro ventimila/00).

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

*** **

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 fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le **ore 12:00 del giorno 15/10/2024. (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

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. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

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 www.astetelematiche.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 dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 comma 2° del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. 36/2014 R.G. al seguente IBAN: **IT83G031241690000000010406**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. 36/2014 R.G. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta.

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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 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) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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 www.astetelematiche.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 senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo a seguito di deliberazione del Curatore fallimentare, se lo riterrà conveniente.

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 2 giorni dal 16/10/2024 (immediatamente dopo l'apertura delle buste) e termine finale alle ore 15:30 del 18/10/2024 salvo prolungamenti come sotto descritti:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 5 (cinque) 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 **ma solo per un massimo di n. 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale massimo di due ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, 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 a

seguito di deliberazione del Curatore fallimentare, se lo riterrà conveniente.

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 a seguito di deliberazione del Curatore fallimentare, se lo riterrà conveniente.

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, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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 www.astetelematiche.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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e i diritti d'asta pari ad € 240,00 + IVA a lotto, 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 degli oneri fiscali e delle altre spese di pubblicità e di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore fallimentare, ivi compreso il 100% dell'onorario del Notaio che sarà designato dal Curatore per la stipula dell'atto, calcolato secondo quanto previsto nella convenzione redatta tra il Tribunale civile di Catania sez. fallimentare ed il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone il 16/12/2020.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal versamento del saldo prezzo e delle spese a rogito del Notaio che verrà designato dal Curatore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

Il mancato versamento nel termine stabilito 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge ed IVA se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporterà la piena conoscenza e l'accettazione di tutto quanto contenuto in seno all'avviso di vendita ed alle perizie di stima, anche descrittive dello stato dei luoghi e CDU, nonché ai contenziosi giudiziari indicati riguardanti le particelle 821, 822, 823, 826, 827, 829, 830, 832, 838 del fgl.4 del catasto terreni del comune di Sant' Agata Li Battiati, con conseguente esclusione di qualsiasi eventuale garanzia, anche per evizione a carico della Curatela, trattandosi di un trasferimento di diritti controversi a rischio e pericolo dell'aggiudicatario.

Il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga - entro il termine perentorio di 10 giorni decorrente dalla data di aggiudicazione provvisoria - offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, corredata della relativa cauzione.

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

*** **

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 www.astetelematiche.it).

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 e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI TELEMATICHE ASINCRONE.

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. La vendita viene effettuata stabilendo in capo all'aggiudicatario l'obbligo di provvedere - a sue cure e spese e senza rivalsa nei confronti della curatela - alla eliminazione e/o smaltimento di ogni rifiuto di qualunque natura rinvenuto nel compendio oggetto della presente vendita (per i quali comunque la curatela ha avviato le attività di caratterizzazione e classificazione), compresi eventualmente quelli c.d. "speciali", mediante ditte all'uopo autorizzate e dotate delle necessarie autorizzazioni di Legge nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia.

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 e spese della curatela. Le eventuali 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

L'aggiudicatario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da terzi senza titolo, a propria cura e spese.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ove si renda necessario acquisirlo. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento. 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 proprio studio.

Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla curatela il questionario (che sarà comunicato dallo stesso curatore) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

*** **

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. Maggiori informazioni, anche in relazione alla situazione dei contenziosi giudiziari sopra indicati ed eventuale visione dei relativi documenti potranno essere richiesti presso il Curatore Avv. Gaetano Cucuzza (PEC: gaetano.cucuzza@pec.ordineavvocaticatania.it, Email: gaetanocucuzza@gmail.com; Tel. n. 095.387877).

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per richiedere l'assistenza di cui sopra cliccare dalla scheda del bene sul sito astetelematiche.it sul pulsante **Partecipa** e poi sul pulsante **Prenotazione assistenza**.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata ai sensi del combinato disposto degli articoli 107 L.F. e 490 del c.p.c.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alle perizie citate nel bando e CDU sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

Catania, 04/09/2024

Il Curatore

Avv. Gaetano Cucuzza