

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento 47/2017 R.G.**

**Avviso di vendita telematica asincrona,  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Salvatore Nicolosi, C.F. NCLSVT54R03C351P, curatore del fallimento 47/2017 RG TRB CT.

**AVVISA**

che il giorno **15 novembre 2024, dalle ore 10.30 alle 11.30**, presso la sede di Aste Giudiziarie s.p.a., in Catania, corso delle Provincie, n.203, procederà alla **vendita telematica asincrona**, ai sensi e per gli effetti dell'art 107, I comma L.F., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter, disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32 ed alle condizioni stabilite dal "regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015 (pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

In particolare, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti LOTTI

**LOTTO 1**

- ✓ **Bottega sita in Catania (CT), ubicata al piano terra dello stabile di Via Santa Maria della Catena n.ri 59-61; distinta al N.C.E.U. al fg. 69, p.lla 15503, sub. 5:**

**LOTTO 2**

- ✓ **Bottega sita in Catania (CT), ubicata al piano terra rialzato ed al piano seminterrato dello stabile di Via Umberto I n. 145; distinta al N.C.E.U. al fg. 69, p.lla 16191, sub. 16 (già 16191/11)**

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

## **LOTTO 1**

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il bene in questione fa parte di uno stabile sito in Catania, in zona semicentrale, è una bottega posta al piano terra, con accesso al civico 59 di via Santa Maria della Catena.

Quota per intero (1/1) dell'immobile in oggetto è di proprietà dell'odierno fallito. come detto, non si conosce ufficialmente la provenienza poiché non indicata nella certificazione notarile. Deve dirsi che dalla visura catastale allegata al punto 2.3 pag. 17-19) si evince che tale bene immobile proviene da atto di donazione del 08.03.1984 volturato in atti dal 15.12.2006 Rep 30364 Notaio Russo S. Tale immobile, si noti, aveva consistenza di 2.5 vani e destinazione A/4 sino alla data del 09.02.2007 quando, a seguito di presentazione di nuova planimetria catastale, viene variato in C/1 con superficie pari a mq. 186.

### **DATI URBANISTICI E CATASTALI**

#### **Verifica della regolarità urbanistica**

Il fabbricato è certamente di antica costruzione come evidente dai prospetti esterni e dalla struttura in muratura inerente la porzione anteriore. Nella parte posteriore si rileva invece una nuova struttura in C.A con travi e pilastri (vedi foto 3-4 pag. 7)

Le opere relative al fabbricato principale di cui fa parte l'immobile descritto, sono state certamente iniziate in data anteriore al 2 settembre 1967 e, pertanto, non si rende necessaria la ricerca di eventuale licenza edilizia, concessione edilizia o concessione in sanatoria e tanto meno del certificato di abitabilità. Come detto, il vano in fondo alla bottega (lato Nord/Nord-Ovest) con altezza pari a ml. 3.70, risulta essere realizzato con una struttura in cemento armato, così come può constatarsi dalla presenza dei pilastri visibili nella planimetria catastale, e probabilmente realizzato in seguito agli altri ambienti lato ingresso, che presentano struttura in muratura. Riferendosi alla data di dichiarazione protocollo della planimetria catastale, ovvero 09/02/2007, si sono ricavate le foto aeree dell'immobile per gli anni 2006 e 2010, ovvero ante e post redazione della suddetta planimetria catastale.

L'immobile per una superficie pari a mq. 97.80 non è in regola con le norme urbanistiche. Ne segue che l'aggiudicatario, sempre che l'immobile si trovi nelle condizioni previste dalla norma, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, così come riportato nel DPR 380/2001 attualmente vigente art. 46 comma 5. Si dà altresì atto che sulla base degli accertamenti compiuti in fase di sopralluogo, procedendo alla verifica della planimetria catastale, presentata il 9.2.2007, rispetto allo stato reale dei luoghi, l'immobile è conforme alla detta planimetria.

Si rinvia per l'esatta individuazione dell'immobile alla perizia di stima e alla relazione notarile, che qui si intendono riportate e trascritte.

**Disponibilità del bene: libero;**

**Prezzo base: € 59.072,35 (cinquantanovezeroseptantadue/35);**

**Offerta minima: € 44.304,27 (quarantaquattromilatrecentoquattro/27);**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00);**

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IT92S0623016903000015598200**

**Crédit Agricole - Agenzia di Catania, Corso Italia, 63.**

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

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO**

Il bene in questione, facente parte di un edificio multipiano, sito in Catania, corrisponde ad una bottega posta al piano seminterrato, al piano terra rialzato ed al primo piano con accesso dal civico 145 di Via Umberto.

Le aree in oggetto sono caratterizzate da costruzioni di limitata altezza del tipo palazzine residenziali lungo via di pregio del centro di Catania. L'immobile, visibile nella planimetria catastale allegato 3.1.2 pag. 143 prevede un piano terra rialzato, con ingresso dal lato sinistro del vano scala, e si compone di ingresso, n. 6 vani e di n. 3 servizi W.C.

Dal corridoio di distribuzione, oltre ad accedere ai vani di cui prima detto, è possibile raggiungere, tramite scala interna ad unica rampa, sia il piano seminterrato che il piano primo (h 1.90), adibiti entrambi a funzione di locali di sgombero e tecnico.

Nel suo complesso, gli ambienti si presentano in buono stato di manutenzione per la propria destinazione d'uso (C1 – Commerciale), con finiture di discreto pregio, pavimenti con mattonelle in ceramica, pareti e soffitti interni ben intonacati e in buono stato, infissi interni in legno e bagni con pareti tinteggiate e maiolicate.

La distribuzione dell'immobile è visibile nella planimetria catastale e la situazione dei luoghi è conforme alla predetta.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Catania, FGL. P.LLA SUB. P.NO CAT. – CL. CONS. SUP. CAT. RENDITA 69 16191 16 T-S-1 C/1 - 3 169 m<sup>2</sup> Totale: 248 m<sup>2</sup> € 3.796,73 Proprietà per 1/1 in capo al soggetto fallito.

Regolarità edilizia: le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'immobile descritto sono state certamente realizzate in data anteriore l'anno 1942 e, per tanto, non si rende necessaria la ricerca di eventuale licenza edilizia, concessione edilizia o concessione in sanatoria e tanto meno del certificato di abitabilità. Il bene

risulta in proprietà per l'intero giusta verbale di assemblea n. 8316 del 5.5.2015, rogato in notaio A. Ciancico, rep. 2851, racc. 2276, non trascritto.

## DATI URBANISTICI E CATASTALI

### **Verifica della regolarità urbanistica**

le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'immobile descritto sono state certamente realizzate in data anteriore l'anno 1942 e, per tanto, non si rende necessaria la ricerca di eventuale licenza edilizia, concessione edilizia o concessione in sanatoria e tanto meno del certificato di abitabilità.

Si dà altresì atto che sulla base degli accertamenti compiuti in fase di sopralluogo, procedendo alla verifica della planimetria catastale, presentata il 24.4.2008 (vedi, in "Allegati", al punto 3.1.2 – pag. 143), rispetto allo stato reale dei luoghi, l'immobile non ha riscontrato alcuna modifica di superficie e/o di volumetria.

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene risultava essere libero da alcun vincolo o locazione.

Si rinvia per l'esatta individuazione dell'immobile alla perizia di stima e alla relazione notarile, che qui si intendono riportate e trascritte.

### **Disponibilità del bene: libero**

**Prezzo base: € 304.565,62 (trecentoquattromilacinquecentosessantacinque/62);**

**Offerta minima: € 228.424,22 (duecentoventottomilaquattrocentoventiquattro/22);**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila/00);**

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IT92S0623016903000015598200  
Crédit Agricole - Agenzia di Catania, Corso Italia, 63.**

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

\*\*\*

## MODALITA' DI VENDITA

Con la locuzione "**vendita asincrona telematica**" si intendono le seguenti modalità operative di liquidazione dei beni:

- il curatore potrà sospendere la vendita qualora riceva un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo già offerto;
- il proponente dovrà confermare la sua offerta, con il rilancio minimo previsto dal bando di euro 5.000,00 per il lotto sub 1) e di euro 10.000,00 per il lotto sub 2);

- ove non vi siano altre offerte, il curatore provvederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- ove vi siano più offerte, si procederà a gara e l'aggiudicazione provvisoria sarà disposta in favore di chi avrà fatto l'offerta più alta;
- l'aggiudicazione provvisoria sarà sottoposta al Giudice delegato, il quale potrà revocarla, a suo insindacabile giudizio, sia per eventuali vizi formali del procedimento che il Giudice delegato dovesse riscontrare, sia per eventuali ragioni di opportunità;
- l'aggiudicazione provvisoria non darà luogo ad alcun diritto alla conclusione del contratto in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il quale nulla potrà richiedere alla Curatela per il caso di mancata stipula del contratto (nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale) per l'ipotesi che il Giudice delegato ritenga di revocare l'aggiudicazione provvisoria o di non concedere l'autorizzazione alla stipula del contratto di vendita;
- sottoposta l'aggiudicazione all'approvazione del Giudice delegato, questi, se, lo riterrà autorizzerà il curatore a stipulare la vendita con rogito notarile.
- il notaio sarà scelto dal curatore, il quale dovrà attenersi a quanto previsto dai parametri professionali e, se oscillanti tra un minimo e un massimo, ai compensi minimi.
- tutti i relativi costi (onorario, imposte, tasse e quant'altro) e tutte le spese di procedura saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario;
- il notaio dovrà provvedere alla trascrizione della vendita e a tutti gli adempimenti conseguenti;
- i lotti, una volta aggiudicati, verranno consegnati all'avente diritto al momento del pagamento integrale del prezzo e delle spese.

\*\*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 13.11.2024 (nei due giorni antecedenti a quello fissato per l'apertura delle operazioni di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'offerta si intende 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.**

**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).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate.

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 verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico bancario dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto di eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore 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.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 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 c. 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 curatore 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia 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 di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Fallimentare n. 47/2017 RGF al seguente **IBAN: n. IT92S0623016903000015598200**, presso l'istituto di credito Crèdit Agricole- Agenzia di Catania, Corso Italia, 63, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Fallimentare 47/2017 RGF TRIB CT, lotto n. 1, versamento cauzione” ovvero “Proc. Fallimentare 47/2017 RGF TRIB CT, lotto n. 2, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro i due giorni precedenti l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**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](http://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](http://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 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 delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul 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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

La gara avrà durata di 7 (sette) giorni, dal 15.11.2024 ore 10:30 al 22.11.2024, e terminerà alle ore 11:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del detto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 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 di prolungamento ma solo per un massimo di 4 (quattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di un'ora.

Il giorno della scadenza della gara, a seguito di 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 dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato;

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 comma 3° cpc.

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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al curatore. 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), 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 delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché i diritti di asta pari d €. 240,00+IVA.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento 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 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

\*\*\* \*\*

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 viene, inoltre, effettuata con la possibilità per l'aggiudicatario di effettuare il versamento del prezzo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi in ossequio a quanto previsto dagli artt. 530 e ss c.p.c.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, unitamente alla cancellazione della sentenza di fallimento, che saranno cancellate a cura del notaio rogante.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla eventuale liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario.

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

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 100% del compenso spettante al Notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per la vendita e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

\*\*\* \*\*

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 presso il suo studio.

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 potranno essere reperite presso il Curatore, in Catania P. L. Ariosto, n.13 (Tel/fax:).

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

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti 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 a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

Catania 02.09.2024

Il Curatore