

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 94-2021 RF

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Cassaniti

Avviso di vendita telematica senza incanto con gara asincrona

Il sottoscritto Avv. Rosanna Zingali, con Studio in Catania, Via Proserpina, 33, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall.,

avvisa

che il giorno **22 Gennaio 2025 alle ore 17:00**, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto dell'immobile di seguito meglio descritto ed

invita

i soggetti interessati a presentare le proprie domande di partecipazione nel rispetto dei termini e delle condizioni infra stabiliti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Piena proprietà su terreno, con annessa tettoia metallica, sito in Belpasso C.da Timpa di Pero.

La superficie totale del fondo di proprietà, esteso mq 5077, risulta censita al NCT del Comune di Belpasso al foglio 44 ed è costituito dalla particella 1275 della superficie catastale di mq 18, dalla particella 1277 dalla superficie catastale di 1477 mq, particella 1279 della superficie catastale di 1472 mq e particella 17 della superficie catastale di 2110 mq.

Sul sedime del terreno insiste una struttura metallica, realizzata con profilati in acciaio di dimensioni in pianta di 25,00 m x 16,00 m per una superficie complessiva di 400,00 mq, altezza interna di 7,50 m oltre copertura spiovente a due falde inclinate.

Detta struttura risulta censita al CEU di Belpasso come magazzino C/2 foglio 44 alla particella 1351 ed insiste su terreno identificato al catasto terreni alla particella 1279 avente estensione di 1.472

Il lotto di terreno presenta all'ingresso un grande piazzale pianeggiante con superficie in parte asfaltata e in parte a fondo naturale con misto stabilizzato percorribile con automezzi.

Situazione urbanistica e catastale

Il terreno e l'annessa tettoia metallica è localizzato in un contesto altamente urbanizzato per

edilizia a carattere artigianale commerciale e funzionalmente ben collegato sotto il profilo della mobilità veicolare (pubblica e privata).

Secondo le prescrizioni del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, detto terreno ricade nella **zona D1 artigianale** nonché all'interno del Piano Particolareggiato Zona Artigianale i cui vincoli sono da considerare al momento decaduti.

La tettoia metallica insistente nel terreno, è stata realizzata a seguito di Autorizzazione n. 31/2000 pratica n. 44/2000 ai sensi dell'art. 5 della L. R. 37/85 finalizzata ad eseguire nell'immobile i lavori di sistemazione esterna, costruzione di una tettoia e ricostruzione della recinzione.

Per un maggiore approfondimento sulla situazione urbanistica e catastale si rinvia alla perizia di stima in atti, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta allo stato libero

Prezzo base: € 168.188,00 oltre IVA se dovuta.

Offerta minima: € 126.141,00 oltre IVA se dovuta pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

*** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata solo nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Il deposito dovrà avvenire **entro le ore 17:00 del giorno 21 Gennaio 2025**, ovvero il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte; pertanto, è entro il suddetto termine (data e orario) che dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta dovrà essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'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 avere 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).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificarne o cancellarne il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al soggetto preposto alla vendita non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare n. 94/2021 (al seguente codice **IBAN: IT06 G031 2416 9000 0000 0231 497**), aperto presso l'istituto bancario: "Banca del Fucino S.p.A. Filiale di Catania . " ; l'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Cauzione - Fallimento n. 94/2021 R.F Tribunale di Catania**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente la data fissata per la vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) dai soggetti risultati non aggiudicatari sarà agli stessi restituito. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

II

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente [cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni in vendita (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salve le ipotesi in deroga previste dalla legge)]; 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 e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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 e l'indicazione del Curatore Fallimentare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non più del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120) dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto (di provenienza) 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia, anche mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (ad esempio: "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);
4. 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);
5. 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 del Giudice tutelare;
6. 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;
7. 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 del soggetto offerente giustifichi i poteri;
8. 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, così come disposto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

Si precisa infine che le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571,

comma 2, c.p.c. e quindi:

- se perverranno oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c.;
- se saranno inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto

III

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del curatore.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **22 Gennaio 2025 alle ore 17:00.**

Il curatore esaminerà le buste e delibererà sulla regolarità dell'offerta.

In caso di unica offerta si procederà, conformemente alle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di più offerenti, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in un giorno solare con inizio il giorno **22 Gennaio 2025 alle ore 17:00**, all'esito dell'apertura delle buste e terminerà il giorno **23 Gennaio 2025 alle ore 17:00**, salvo prolungamenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal curatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata automaticamente di 5 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 (sempre di 5 minuti) entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti.

IV

AGGIUDICAZIONE

I beni offerti in vendita verranno provvisoriamente aggiudicati alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di

fine gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione.

Una volta versato l'intero saldo prezzo (unitamente alle spese ed ai compensi necessari per il trasferimento, di cui si dirà infra), il curatore relazionerà al Giudice Delegato in ordine all'aggiudicazione e al pagamento effettuato.

V

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento nonché 240 € + IVA a lotto relativi ai diritti d'asta del gestore astetelematiche.it. Il relativo conteggio sarà comunicato dal curatore, a mezzo e-mail, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria.

Ogni onere fiscale della cessione, così come tutte le spese (ivi comprese quelle di pubblicità e di cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovessero gravare sui beni aggiudicati), nonché i compensi del Notaio incaricato della stipula dell'atto di cessione, saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

VI

ATTO DI VENDITA

La data della stipula dell'atto di vendita, da svolgersi dinnanzi al Notaio che verrà scelto dall'aggiudicatario specificando che il Tribunale di Catania ha stipulato una Convenzione pubblicata sul sito del Tribunale.

Si ribadisce che tutte le spese riguardanti l'atto (ad esempio, imposte e tasse, accessori di legge, spese per bolli, spese di trascrizione, ecc.) saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, così come a carico di quest'ultimo sarà l'onorario spettante al Notaio.

VII

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000,

digitalmente tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia dell'offerta.

VIII

RICHIESTA DI VISITA

Si precisa che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c, la richiesta di visione dei beni in vendita deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, al cui interno vi è un'area a ciò dedicata denominata "richiesta di prenotazione della visita".

IX

AVVERTENZE

Si ribadisce che l'offerta è inammissibile:

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

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 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 Procedura di Fallimento - alla eliminazione e/o smaltimento di ogni rifiuto di qualunque natura che verrà rinvenuto all'interno del complesso compresi quelli c.d. "speciali" mediante ditte all'uopo autorizzate e dotate delle necessarie autorizzazioni di Legge nel pieno rispetto delle vigente normativa in materia.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellate, a cura del curatore, ma a spese dell'aggiudicatario a seguito di apposito ordine da parte del Giudice Delegato.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

X

ASSISTENZA

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 dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- 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 prenotare il servizio, dal sito **www.astegiudiziarie.it**, dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra sul pulsante **Prenota assistenza** (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

XI

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i seguenti manuali per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile;
- manuale per il pagamento telematico.

XII

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita, a cura del curatore, è pubblicato - unitamente alla relazione di stima dell'esperto - sui siti internet www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia.

Catania, 24/10/2024

Il Curatore
Avv. Rosanna Zingali