

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 28/2021 R.F.

AVVISO DI VENDITA

Con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n.32/2015

Il sottoscritto avv. Anna Rita Lo Giudice, codice fiscale LGDNRT72E61C351B, curatore del Fallimento rubricato al n. 28/2021 del Ruolo Generale Fallimenti del Tribunale di Catania, vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato, dott. Alessandro Laurino, con provvedimento in data 11/11/2024;
a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28/01/2025 alle ore 9.30** e seguenti **presso la sede di Aste Giudiziarie Inlinea spa, in Catania, corso delle Province n. 203 scala E**, procederà alla vendita sincrona mista dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei terreni siti in Sant'Agata Li Battiati (CT) Via Balatelle, identificati nel catasto terreni del Comune di Sant'Agata Li Battiati (codice catastale I202) come segue:

foglio 2, particella 451, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 48, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,12;

foglio 2, particella 452, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 405, R.D. euro 2,51, R.A. euro 1,05;

foglio 2, particella 454, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 29, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,07;

foglio 2, particella 460, qualità agrumeto cl. 2, superficie mq. 989, R.D. euro 50,82, R.A. euro 11,24;

foglio 2, particella 461, qualità agrumeto cl. 2, superficie mq. 478, R.D. euro 24,56, R.A. euro 5,43;

foglio 2, particella 463, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 470, R.D. euro 2,91, R.A. euro 1,21;

foglio 2, particella 508, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 370, R.D. euro 2,29, euro R.A. € 0,96;

foglio 2, particella 509, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 162, R.D. euro 1,00, euro R.A. € 0,42;

foglio 2, particella 581, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 7.998, R.D. euro 49,57, R.A. euro 20,65;

foglio 2, particella 582, qualità chiusa cl. U, superficie mq. 81, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,21.

Situazione urbanistica e catastale:

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della presente vendita, è meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa del 06/12/2021 redatta dall' Ing. Giampaolo Grasso, iscritto al n.5945 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania ed in quelle alle quali la stessa rimanda, redatte dal Consulente tecnico d'ufficio nominato in sede esecutiva, Arch. Giuseppe Mazzeo (R.G. Es. n. 560/2016 Tribunale Catania) depositata il 12/12/2017 e sua successiva integrazione rettificativa del valore di stima del 25/09/2018 agli atti del fascicolo fallimentare, nonché nel certificato di destinazione urbanistica del 23/04/2024 in atti, da intendersi qui per intero richiamati e trascritti ed i cui contenuti dovranno essere obbligatoriamente consultati dal/i futuro/i offerente/i, ad essi facendosi espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Le particelle 451, 452, 454, 461, 463, 509 e 582 sono gravate da servitù passiva di passaggio sia pedonale che con ogni altro mezzo, costituendo in maggior parte stradelle utilizzate per accedere ad altri immobili e proprietà esistenti - ivi compreso il fondo di proprietà della società fallita - pertanto non suscettibili di produrre reddito autonomo (o di essere venduti separatamente).

Si precisa che il lotto in vendita è coinvolto nella più ampia "Revisione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sant'Agata Li Battiati, approvato con decreto ARTA n. 845/DRU del 21 ottobre 2005, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22 novembre 2023 (pubblicato sulla G.U.R.S. – parte seconda e terza – del 29 dicembre 2023). Nella fattispecie, tale area (corrispondente all'ex comparto 15) è stata inserita all'interno della "ArC_06" (nella predetta revisione del P.R.G.), le cui caratteristiche sono contenute negli allegati scheda norma (Tavola perequativa e Ambito Perequativo "AP_06") e Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prot. 7601 del 23.04.2024, quest'ultimo attestante la destinazione urbanistica delle particelle costituenti il lotto in vendita sia nel P.R.G. approvato con D. Dir. A.R.T.A. n.854 del 21/10/2005 sia nella Revisione Generale del P.R.G. adottato con deliberazione C.C. n.41 del 22/11/2023.

In ragione della destinazione assegnata al lotto in vendita nella sopra citata Revisione del Piano Regolatore Generale approvato con decreto A.R.T.A. n. 845/DRU del 21 ottobre 2005, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22 novembre 2023, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita di un incremento del 20% rispetto al valore originariamente indicato.

prezzo base di vendita: € 638.550,00 (Euro seicentotrentottomilacinquecentocinquanta/00);

offerta minima: € 478.912,50 € (Euro quattrocentosettantottomilanovecentododici/50) pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (Euro diecimila/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 1

Piena proprietà di un vano cantina ubicato al piano cantinato della palazzina denominata “Edificio 3” del complesso edilizio sito in Aci Castello (CT) via Stazione n.11, in catasto al foglio 10, particella 977, sub 44, categoria C/2, classe 5, consistenza 10 m², superficie catastale 12 m², rendita euro 40,28;

prezzo base di vendita: € 2.248,38 (euro duemiladuecentoquarantotto/38)

offerta minima: € 1.686,28 (euromilleseicentoottantasei/28) pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 3

Piena proprietà di un vano cantina ubicato al piano cantinato della palazzina denominata “Edificio 3” del complesso edilizio sito in Aci Castello (CT) via Stazione n.11, in catasto al foglio 10, particella 977, sub 55, categoria C/2, classe 5, consistenza 7 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 28,20;

prezzo base di vendita: € 1.573,87 (euro millecinquecentosettantatre/87);

offerta minima: € 1.180,40 pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 4

Piena proprietà di un vano cantina ubicato al piano cantinato della palazzina denominata “Edificio 2” del complesso edilizio sito in Aci Castello (CT) via Stazione n.11, in catasto al foglio 10, particella 978, sub 37, categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m², superficie catastale 7 m², rendita euro 17,66;

prezzo base di vendita: € 1.349,03 (euro milletrecentoquarantanove/03);

offerta minima: € 1.011,77 (euro milleundici/77) pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 6

Piena proprietà di un vano cantina ubicato al piano cantinato della palazzina denominata “Edificio 2” del complesso edilizio sito in Aci Castello (CT) via Stazione n.11, in catasto al foglio 10, particella 978, sub 43, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 m², superficie catastale 8 m², rendita euro 20,61;

prezzo base di vendita: € 1.573,87 (euro millecinquecentosettantatre/87);

offerta minima: € 1.180,40 (euro millecentootanta/40) pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 7

Piena proprietà di un vano cantina ubicato al piano cantinato della palazzina denominata “Edificio 2” del complesso edilizio sito in Aci Castello (CT) via Stazione n.11, in catasto al foglio 10, particella 978, sub 44, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 m², superficie catastale 8 m², rendita euro 20,61;

prezzo base di vendita: € 1.573,87 (euro millecinquecentosettantatre/87);

offerta minima: € 1.180,40 (euro millecentootanta/40) pari al 75% del prezzo base;

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 31

Piena proprietà di piccola area urbana asfaltata di circa 11 m², sita in Aci Castello (CT) via Napoli n.5 (già via Archimede), in catasto al foglio 11, particella 940, sub 2, categoria F/1;

prezzo base di vendita: € 2.051,16 (euro duemilacinquantuno/16);

offerta minima: € 1.538,37 (euro millecinquecentotrentotto/36) pari al 75% del prezzo base.

rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00);

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Disponibilità dei beni: i beni in vendita risultano liberi.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT72Q0623016903000015283554 presso Banca Credit Agricole, Filiale Corso Italia 63, Catania.

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., le offerte irrevocabili di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte di acquisto.

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 di 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 il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico da coloro che non risulteranno 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.

A. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea deve essere presentata entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi), presso lo studio del curatore del fallimento, avv. Anna Rita Lo Giudice, in Acireale Via J.F. Kennedy n. 56/K.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere annotate, a cura del curatore, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta esterna; all'interno 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'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;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal curatore per l'individuazione della migliore offerta), non soggetto a sospensione feriale;
- all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella stessa busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, **un assegno circolare non trasferibile intestato a: Fallimento R.G. N. 28/2021**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta circostanza che verrà valutata dal curatore per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesti, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Catania. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

B. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica 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 ovvero dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica, con 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.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 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 e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta), non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal 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 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 telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- copia della documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'offerente dovrà 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

bancario intestato alla “Procedura Fallimentare n. 28/2021 R.G.F.” al seguente IBAN IT72Q0623016903000015283554, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Fall. n. 28 del 2021 R.G.F. versamento cauzione vendita”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora, invero, 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.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All’offerta dovranno essere altresì allegati:

- 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 settimo 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 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 (quale ad esempio il 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare on line ovunque si trovino, 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 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 il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista 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, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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 il quale potrà disporre nuove vendite, 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 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 e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al curatore saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il curatore procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario 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 al 22% (totale € 292,80) 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 delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. Il mancato, insufficiente o tardivo versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, 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 c.p.c. e art. 177 disp. att. c.p.c.

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

Alla presente procedura saranno applicate le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 l. fall., compresa la facoltà di sospendere la vendita in caso di ricezione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui all'art. 107 comma 4, l. fall. da far pervenire alla curatela entro dieci giorni liberi dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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 alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni di perizia.

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.

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

L'atto di vendita sarà stipulato con atto notarile presso il notaio individuato dalla Procedura, con spese e compenso a carico dell'aggiudicatario, subordinatamente all'integrale pagamento del prezzo.

È a cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione, ove necessario, dell'Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) e di eventuali Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.). Sarà, altresì, a cura ed onere dell'aggiudicatario ogni adempimento necessario a sanare eventuali difformità catastali/urbanistiche, ovvero il compimento di attività eventuali di bonifica e/o manutenzione, anche straordinaria, dei locali o delle aree di pertinenza dei Lotti. Inoltre, l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali, nei limiti di cui all'art. 63, co. 4 delle disp. att. c.p.c.

Il Giudice Delegato, su istanza del Comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107 Legge Fall., impedire il

perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Gli immobili vengono venduti liberi solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Sarà cancellata a cura del curatore ma a spese dell'aggiudicatario la trascrizione della sentenza di fallimento. Le altre formalità (a titolo esemplificativo fondo patrimoniale, assegnazione casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili non verranno cancellate ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore a spese della procedura

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

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:

- 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.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Via Crispi, primo piano, 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 l'invio 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.

RICHIESTA DI VISITE

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 "richiesta prenotazione della visita".

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 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

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Un avviso della vendita:

- 1) dovrà essere inserito nel Portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
- 2) dovrà essere pubblicizzato tramite uno dei siti di cui all'art.490 co.2 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della vendita. Ove il gestore per la vendita gestisca anche un sito con dette caratteristiche, la pubblicità andrà effettuata sul sito riferibile al gestore per la vendita;
- 3) sarà pubblicizzato dal curatore tramite affissione di un cartello all'esterno dell'immobile e, in caso di immobile in condominio, tramite comunicazione della vendita all'amministratore di condominio affinché ne dia notizia ai condomini;
- 4) il Curatore provvederà a notificare un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi con privilegio sugli immobili.

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

Catania 03/12/2024

Il Curatore

Avv. Anna Rita Lo Giudice