

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 255/2021 R.G.F.

Giudice delegato: Dott. Sebastiano Cassaniti

Curatore: Avv. Enrico La Pergola

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Enrico La Pergola**, con Studio in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 25, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, in esecuzione del supplemento integrativo del programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall. approvato in data 22.11.2024,

avvisa

che il giorno 23.09.2026, alle ore 11:30, si procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona del compendio immobiliare 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 DEI BENI E DEL RELATIVO PREZZO

LOTTO N. 1:

- diritto di piena proprietà del magazzino/deposito sito in Udine, via Forgaria, piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1070, sub 1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 331 mq, superficie mq 409, rendita € 632,50;
- diritto di piena proprietà dell'immobile per civile abitazione a servizio del magazzino/deposito, sito in Udine, via Forgaria, piani terra e primo, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1070, sub 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5 per mq 99, superficie mq101,00, rendita € 271,14;

prezzo base d'asta: € 63.844,00 oltre iva se dovuta;

offerta minima di partecipazione: € 47.883,00 oltre iva se dovuta;

rialzo minimo in caso di gara: € 2.000,00.

LOTTO N. 2:

- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, via Vicinale, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1845, partita 11632, categoria F/1, superficie mq 255;
- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1847, partita 17228, seminativo arboreo, classe 2, superficie mq 700, r.d. € 5,78 e r.a. € 3,07;
- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 139, partita 15377, seminativo arboreo, classe 2, superficie mq 1.755, r.d. € 14,50 e r.a. € 7,70;
- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1846, partita 17228, seminativo arboreo, classe 2, superficie mq 30, r.d. € 0,25 e r.a. € 0,13;
- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1848, partita 17228, seminativo arboreo, classe 2, superficie mq 245, r.d. € 2,02 e r.a. € 1,08;
- diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1994, partita 31093, seminativo arboreo, classe 2, superficie mq 203, r.d. € 1,68 e r.a. € 0,89;

prezzo base d'asta: € 5.625,00 oltre iva se dovuta

offerta minima di partecipazione: € 4.219,00 oltre iva se dovuta

rialzo minimo in caso di gara: € 500,00.

LOTTO N. 4:

- ½ del diritto di piena proprietà del magazzino/deposito sito in Udine, via Forgaria, piano terra, riportato al NCEU del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1844, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 304, superficie mq 301, rendita € 580,91;
- ½ del diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1996, partita 1021091, categoria F/1, superficie mq 585;

- ½ del diritto di piena proprietà del terreno sito in Udine, riportato al NCT del Comune di Udine al foglio 19, p.lla 1995, partita 31093, seminativo arboreo di classe 2, superficie mq 57, r.d. € 0,47 e r.a. € 0,25;

prezzo base d'asta € 12.938,00 oltre iva se dovuta;

offerta minima di partecipazione: € 9.704,00 oltre iva se dovuta;

rialzo minimo in caso di gara: € 1.000,00.

Disponibilità del compendio immobiliare

Gli immobili costituenti i Lotti nn. 1, 2 e 4 risultano allo stato liberi.

* * * * *

I

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 **13:00** del giorno **22.09.2026**, 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 (al seguente codice IBAN: **IT50N0503616907CC4920081843**), aperto presso la Banca Agricola Popolare Siciliana, Filiale di Catania; l'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "***Cauzione vendita 23.09.2026 - Fallimento n. 255/2021 R.G. 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, infatti, 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 mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

II

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, 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 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 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento 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 o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) 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 (ovvero il conto dal quale è stato disposto il 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 10% 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 23 settembre 2026 alle ore 11:30.

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 23.09.2026, alle ore 11:30, all'esito dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 24.09.2026, alle ore 11:30, 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 **10** minuti prima della scadenza del termine,

la scadenza verrà prolungata automaticamente di **10** 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 10 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 e, contestualmente, chiederà al G.D. l'emissione del decreto di cui all'art. 108, comma 2, 1.fall.

Per l'ipotesi in cui la parte aggiudicataria intendesse accedere al mutuo bancario (ciò che non consente di separare cronologicamente il momento del versamento del saldo prezzo da quello dell'atto di trasferimento), il decreto ex art. 108 comma 2 1.fall. verrà richiesto dal curatore ed emesso dal Giudice Delegato dopo la stipula del rogito notarile (il cui costo rimane, comunque, a carico dell'aggiudicatario).

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. Il relativo conteggio sarà comunicato dal curatore, a mezzo e-mail, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare i diritti d'asta pari a € 240,00 oltre iva a lotto.

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 il compenso del Notaio rogante saranno a carico

dell'acquirente.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, 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 (scelto dall'Ufficio Fallimentare nella persona del Dott. Alessandro Marino, con Studio in Catania, Via Umberto n. 196), verrà comunicata dal curatore.

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 10% del prezzo da lui offerto.

Si precisa che i beni in questione vengono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, pretese di terzi, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto forfettariamente nella determinazione del prezzo a base d'asta.

X

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà contattare Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (gestore della vendita telematica) ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.582031:

numero di telefono: 0586.20141;

e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Il gestore della vendita potrà fornire agli interessati offerenti telematici:

- ✓ assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- ✓ supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- ✓ il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e la possibilità di attivare caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

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 ed alla relativa documentazione - sui siti internet www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia.

Catania, 9 giugno 2026

Il Curatore

Avv. Enrico La Pergola