

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 60/2018 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Ester Rita Di Francesco

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

I sottoscritti Avv. Giacomo Giustolisi, Dott. Enrico Giucastro, Avv. Simone Melato, nella qualità di componenti del Collegio dei Curatori del fallimento di cui in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISANO

che il giorno **4 novembre 2026 ore 12:00**, si svolgerà la **vendita telematica senza incanto con gara *asincrona***, ai sensi 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

In particolare, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dal dott. Agr. Luciano Marino.

Le buste saranno aperte dai Curatori fallimentari tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, i Curatori fallimentari provvederanno all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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

LOTTO UNICO

1/1 della piena proprietà del terreno sito nel Comune di Trecastagni (CT) censito in catasto al **foglio 12 particelle nn. 675** (vigneto, classe 1, superficie ha 2 are 19 ca 76 reddito dominicale Euro 192,94, reddito agrario Euro 79,45) e **678** (vigneto, classe 1, superficie ha 1 are 78 ca 04, reddito dominicale 156,31, reddito agrario 64,36) nonché 1/1 della piena proprietà dei seguenti corpi di fabbrica come di seguito catastalmente censiti: **foglio 12 particella 679 subalterni 1** (categoria C/2, classe 7, consistenza 116 mq., superficie catastale 142 mq., rendita Euro 257,61),

2 (categoria A/4, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 mq., rendita Euro 206,58) e **3** (area comune), particella 588 subalterno **2** (categoria C/2, classe 5, consistenza 28 mq., rendita euro 43,38) e **particella 589** subalterni **4** (categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq., superficie catastale 76 mq., rendita Euro 92,96), **5** (categoria C/2, classe 5, consistenza 33 mq., superficie catastale 43 mq., rendita 51,13), **6** (categoria C/2, classe 5, consistenza 113 mq., superficie catastale 124 mq., rendita Euro 175,08) e **7** (area comune).

Situazione urbanistica e catastale: il perito nominato in seno alla propria relazione sul punto ha evidenziato che *nel corso della ispezione svolta si è avuto modo di appurare che i corpi di fabbrica presenti all'interno del fondo al foglio 12, non erano tutti allibrati al Catasto Fabbricati, inoltre nessuno era dotato di idonea planimetria catastale e dovevano pertanto essere anche inseriti nel foglio di mappa al Catasto Terreni. Giusta autorizzazione del Sig. Giudice delegato, con l'ausiliario Geom. Maurizio Martinez, si è provveduto alla completa e complessa regolarizzazione catastale del compendio immobiliare oggetto di indagine (cfr. istanza agli atti). A seguito dell'accatastamento dei corpi di fabbrica ubicati sui terreni ricadenti all'interno del foglio 12, si è avuta la formulazione di nuova numerazione particellare dovuta all'inserimento in mappa dei fabbricati sia al Catasto Terreni come sagoma che al Catasto Fabbricati, con anche la redazione delle relative idonee planimetrie catastali (cfr. allegati). Pertanto, a seguito dell'aggiornamento censuario della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, la attuale situazione catastale del compendio oggetto di stima è la seguente:*

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE POST ACCATASTAMENTO FOGLIO 12 CATASTO FABBRICATI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT) Foglio Part. Sub

Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
12 679 1	C/2 7	116 mq	142 mq	€ 257,61
12 679 2	A/4 8 5 vani	123 mq		€ 206,58
12 679 3	(area comune)	12 588 2	C/2 5 28 mq	34 mq € 43,38
12 589 4	C/2 5	60 mq	76 mq	€ 92,96
12 589 5	C/2 5	33 mq	43 mq	€ 51,13
12 589 6	C/2 5	113 mq	124 mq	€ 175,08
12 589 7	Area Comune			

CATASTO TERRENI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT) Foglio Part. Sub

Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
12 675 Vigneto				
1 02.19.76		€ 192,94	€ 79,45	
12 678 Vigneto				
1 01.78.04		€ 156,31	€ 64,36	

Superficie complessiva Ha 03.97.80...Con l'avvenuto accatastamento dei corpi di fabbrica ubicati all'interno del terreno al foglio 12, si è avuto pertanto un aggiornamento censuario della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, che ha comportato la soppressione al Catasto Terreni delle originarie particelle 89, 90, 88 del foglio 12, con la formazione delle attuali particelle: o 675 e 678. (cfr. tipo di mappale allegato). Per quanto invece attiene il Catasto Fabbricati si è avuta la soppressione della particella 88 foglio 12 con la formazione della particella: o 679, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (bene comune agli altri subalterni); che rappresenta il corpo di fabbrica principale oggi inserito correttamente nel foglio di mappa e dotato di idonea planimetria catastale. Nonché l'inserimento in visura e la redazione delle planimetrie catastali dei corpi di fabbrica individuati dalle particelle: - 588 sub. 2 -

589 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7...IL TERRENO FOGLIO 12 Il terreno oggetto di indagine ha la destinazione agricola che si evince dal C.D.U. allegato alla presente che meglio nello specifico paragrafo viene esplicitato (cfr. allegato). La superficie catastale complessiva del terreno insistente sul foglio 12 è di Ha 03.97.80 (cfr. visura catastale allegata). Presenta forma irregolare e giacitura con lieve pendenza da Ovest verso Est mitigata dapprima da ampi terrazzamenti che, man mano che ci si avvicina al lato Est, diventano sempre di dimensioni più ridotte. Il fondo confina lungo i lati Sud e Nord con terreni in ditta a terzi estranei alla presente procedura e lungo i lati Ovest (Via Firenze e Via Torino) ed Est (Via Dottore Giuseppe Zappalà) con strade pubbliche dalle quali ha accesso (cfr. foto aerea allegata). I confini rilevati sui luoghi sono in parte materializzati da recinzione metallica poggiata su muretto (lungo le pubbliche vie) ed in parte liberi ed empiricamente identificati dai terrazzamenti stessi. Si evidenzia che non si è proceduto ad un rilievo topografico dell'intero appezzamento e che i confini si identificano come riportati sui luoghi e sulla mappa catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio. All'interno dell'appezzamento di terreno, all'incirca lungo l'asse mediana, con andamento da Est verso Ovest è presente una stradella di esclusiva pertinenza che permette la mobilità interna. Questa si diparte da un invito posto lungo la strada Via Dottore Giuseppe Zappalà, attraversa tramite un imponente cavalcavia (quasi di struttura autostradale) il vallone Valdemone e, costeggiando i fabbricati di cui a breve si relaziona, permette l'accesso sia pedonale che carrabile al fondo (cfr. foto allegate). Un altro ingresso carrabile e pedonale, cinto da apposito cancello, è posto al civico 45 della stessa via. Questo si trova in posizione rientrata rispetto al piano stradale, lungo una stradella interna che si diparte dalla Via Dottore Giuseppe Zappalà e permette l'accesso diretto ed esclusivo al corpo di fabbrica identificato oggi dalla particella 589 (cfr. foto allegata). La detta stradella, che ha ingresso comune a terzi estranei alla presente procedura, continua in parte lungo il confine Nord del lotto di terreno, garantendo quindi anche l'accesso ai limitrofi fondi. Sono altresì stati rilevati altri ingressi (pedonali), posti lungo la recinzione lato Ovest con la Via Firenze e con la Via Torino. Il fondo agricolo presenta un suolo di origine vulcanica, tipico dell'areale di riferimento, comunque caratterizzato da un buon franco di coltivazione. Al momento del sopralluogo eseguito il terreno oggetto di indagine si presentava in parte incolto; in parte impiantato a frutteto, con la presenza di complessivi n. 50 circa soggetti arborei di alberi di Pero (cv. Coscia) e Melo (cv. Golden Delicius) di vecchio impianto ed in stato di pregresso abbandono colturale, ed in parte coltivato a vigneto con circa n. 1.550 piante di uva da vino impiantate a spalliera ancora in produzione nonostante l'assenza delle idonee cure agronomiche. Tutti gli impianti sono coltivati in asciutto poiché il fondo non è servito da consorzio irriguo e non dispone di acqua propria. In riferimento all'areale di pertinenza (Trecastagni- Contrada Valdemone) occorre evidenziare che gran parte del terreno, sia quello già impiantato a vigneto che quello libero da colture, secondo quanto riportato nel portale

SIT Agro (Sistema Informativo Territoriale per l'Agricoltura) risulta essere ubicato all'interno della area definita "DOC ETNA". Questa particolare ubicazione produce chiaramente un elevato interesse ed appetibilità sul mercato immobiliare del fondo poiché, sia il vigneto già ivi coltivato che l'eventuale impianto di altra superficie a vigneto, se opportunamente registrato presso l'Ispettorato dell'Agricoltura ed anche regolarmente iscritto all'interno dello "schedario viticolo nazionale" (ad oggi non è registrato), permetterà di potersi fregiare di offrire un prodotto che può essere certificato ed inserito nel disciplinare di produzione dei vini dalla denominazione DOC – Etna (Denominazione di Origine Controllata dei Vini Etna)... i corpi di fabbrica ubicati all'interno del fondo non erano identificati in maniera corretta dal punto di vista catastale ed erano altresì sprovvisti di idonea planimetria che li raffigurasse. Previa autorizzazione della A.G., lo scrivente C.T.U. avvalendosi di ausiliario, ha provveduto alla regolarizzazione catastale dei suddetti fabbricati con l'inserimento al Catasto Terreni delle aree dagli stessi raffigurate, e l'inserimento al Catasto Fabbricati delle rispettive rappresentazioni planimetriche. Questo ha comportato la formulazione di nuova numerazione particellare che, oggi, si presenta come sopra illustrato nello specifico paragrafo e come si attesta con le allegate visure catastali fornite dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (cfr. allegati). I corpi di fabbrica ricadono tutti all'interno del foglio 12 del Comune di Trecastagni e sono oggi individuati dalle particelle 679, 588 e 589 (vari subalterni). Per quanto attiene la loro allocazione all'interno del terreno oggetto di indagine lo scrivente rimanda a quanto si evidenzia sia dalla loro raffigurazione sul foglio di mappa, sia dalla empirica rappresentazione sul fotogramma tratto dal portale gratuito Google Earth allegato (cfr. allegati). Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 588 è un vecchio fabbricato ad una elevazione fuori terra, della superficie commerciale di mq 34, un tempo presumibilmente adibito a deposito attrezzi (cfr. foto allegate). Il rilievo fotografico evidenzia oltre ogni descrizione lo stato del corpo di fabbrica, in totale pregresso abbandono. Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 679, subalterni 1, 2 e 3 è un vecchio palmento in tipico stile siciliano. Si compone di una elevazione fuori terra ed è realizzato con struttura portante in blocchi di pietrame lavico e copertura a falde, con una altezza di gronda di m 6 circa. Il tetto si presenta (o almeno la porzione ancora presente) realizzato con orditura lignea e superiore manto rivestito in coppi siciliani. All'interno del corpo di fabbrica al momento del sopralluogo erano ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione, tutte le tipiche e tradizionali attrezzature dei vecchi palmenti in legno e pietra lavica, un tempo utilizzate per la produzione del vino (torchio, zona pigiatura delle uve, area di stoccaggio, vasche di raccolta del mosto, etc.). Il corpo di fabbrica si compone altresì di altri n. 3 vani secondari oltre ad una piccola cucina ed un piccolo bagno il cui il posizionamento e dimensione si evince dalla raffigurazione grafica planimetrica allegata. Come è facile evidenziare attraverso il rilievo fotografico svolto, il fabbricato che risulta essere in stato di totale pregresso

abbandono, oggi appare del tutto inagibile e richiede urgenti ed indispensabili interventi di manutenzione, specie alla copertura, oramai quasi del tutto divelta e/o crollata. Inoltre è necessario un intervento totale di ripristino sia dell'impianto elettrico che di quello sanitario, degli infissi interni ed esterni oltre alla revisione delle attrezzature del palmento. Queste ultime, oramai rare e ricercate, costituiscono oggi un pregio all'immobile in quanto oggetto di apprezzamento per eventuali diversi utilizzi. Il corpo di fabbrica difatti, se restaurato in toto, potrebbe rappresentare una valida struttura da destinarsi sia quale abitazione oppure, come oramai sempre più frequente, da impiegare come locale da ricevimento e/o ad agriturismo, anche in considerazione della presenza del terreno di esclusiva proprietà (cfr. foto allegate). Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 589 è un vecchio edificio presumibilmente un tempo utilizzato come cantina e deposito attrezzi. Si compone di due elevazioni fuori terra e copertura a falde con tetto che realizzato con orditura lignea e superiore manto rivestito in coppi siciliani. All'interno del corpo di fabbrica, al piano terra sono ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione, alcune botti ed attrezzature che lasciano intendere che il locale veniva utilizzato appunto come cantina (cfr. foto allegata). Il piano superiore invece risulta essere libero da strutture. L'immobile di vecchia edificazione, in riferimento alla tipologia edilizia rilevata, pare sia stato oggetto nel tempo di interventi di recupero, vige oggi in totale stato di pregresso abbandono, come si evince dal rilievo fotografico che si allega alla presente (cfr. foto allegate). Questo immobile è caratterizzato dall'essere posto in posizione più bassa rispetto al piano di campagna della maggiore porzione di fondo. L'accesso al piano basso (piano terra) avviene, come prima riferito mediante il cancello posto lungo la stradella che si diparte dal civico n. 45 della via Dottore Giuseppe Zappalà, mentre l'accesso al piano superiore (piano primo) avviene direttamente dal piano di campagna del fondo di maggiore estensione. Occorre evidenziare, come tra l'altro si ricava immediatamente dal rilievo fotografico svolto che, l'imponente, disarmonico ed antiestetico cavalcavia che permette di oltrepassare il Vallone Valdemone e che collega il fondo alla pubblica via, è posto proprio quasi a ridosso dei principali corpi di fabbrica, separandoli di fatto (cfr. foto allegate)...A seguito di esplicita richiesta, formulata con la nuova identificazione particellare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni in data 24.02.2026 ha rilasciato i Certificati di Destinazione Urbanistica che si allegano in copia e che di seguito sinteticamente si riassumono (cfr. allegati CC.DD.UU.) Da quanto si evince per i terreni oggi identificati al foglio 12 dalle particelle 675 e 678, in riferimento al vigente P.R.G. : "adottato con deliberazione del commissario ad Acta n. 01 del 22.02.2007, come modificato con Deliberazione Consiliare n. 107 del 23.12.2009, ed aggiornato a seguito della Deliberazione Consiliare n. 69/10 che in data 25.09.2012 è stato emesso il Decreto VAS n. 486, ed infine approvato con D.D.G. condizionato n. 272 del 23.11.2012", visti gli atti urbanistici vigenti ed esistenti in Ufficio, il Comune ha certificato che: "Le particelle 675 e 678 ricadono per la maggior

parte in: "Zona E.2 – aree per parchi agricoli periurbani", ove si applicano le norme dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in minor parte in: "Zona V2 - fascia di igiene ambientale" ed in minor parte in: "Zona V1 aree inedificabilità per vincolo idrogeologico o geologico in genere per interesse naturalistico e ambientali". Nello stesso documento sono altresì stati inoltre evidenziati i "vincoli" e le limitazioni imposte, che di seguito sempre si riassumono e che in maniera più ampia ed esaustiva sono riportati nell'allegato C.D.U.: • Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/04, dell'art. 24 comma 2 e dell'art. 10 comma 3 del regolamento di esecuzione della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 approvato con D.D. 3 giugno 1940 n. 1357. Ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio n. 42 e s.m.i.; • Perimetrazione delle aree boscate definite ai sensi della L.R. n. 16 del 16.04.1996 e s.m.i. (legge sui boschi e fasce di rispetto) come riportata negli atti allegati alla Deliberazione Commissariale n. 1/07 ed alle deliberazioni consiliari n. 107/09 e n. 69/10, ed infine alla zonizzazione riportata nei fogli di mappa catastali del 10.07.1989 trasmessi dall'ente parco dell'Etna, fatte salve ulteriori specifiche destinazioni di legge, in particolare al D.D. n. 3267 del 30.12.23 (vincolo idrogeologico) etc., salvo ulteriori vincoli imposti dal Piano Paesaggistico degli ambiti Ricadenti nella Provincia di Catania adottato con decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità della regione Sicilia n. 31/GAB del 03.10.2018, pubblicato all'albo on line dell'ente dal 29.10.2018 al 27.01.2019 e successiva modifica normativa approvata con decreto n. 53/GAB del 27.12.2018 e pubblicata all'albo on line dell'Ente dal 25.01.2019 e fino al 25.04.2019 e successive modificazioni. • Per gli effetti del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D. L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02.08.02, come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19.05.03, sono decaduti i vincoli discendenti dal P.R.G. soggetti ad esproprio e/o di inedificabilità assoluta. Gli interventi ammessi nelle zone bianche (aree prive di disciplina urbanistica) sono in generale quelli previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio n. 42 e s.m.i., a far data dall'adozione del suddetto Piano Paesaggistico, coincidente con la data di inizio pubblicazione all'Albo Pretorio di ciascun Comune, non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso. Per completezza di indagine, anche in riferimento ai superiori vincoli, lo scrivente C.T.U. allega alla presente relazione tecnica stralcio del Geoportale della Regione Siciliana - Sistema Informativo Forestale (SIF) inerente la perimetrazione delle aree boscate (Carta forestale ai sensi della L.R. 16/96) ed anche la zonizzazione inerente la individuazione della Zona D del Parco dell'Etna inerente i luoghi oggetto di indagine, nonché Stralcio delle Prescrizioni del Piano

Paesaggistico. In riferimento invece ai fabbricati si relaziona che gli stessi sono oggi commercializzabili in quanto perfettamente allibrati sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e che, gli stessi risultano realizzati in area agricola molto prima dell'anno 1967 (ante 1940) e sono tra l'altro già rilevabili anche nell'aerofotogrammetria dei luoghi utilizzata per la redazione del P.R.G..

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima: € 236.250,00 (Euro duecentotrentaseimiladucecentocinquanta/00) oltre IVA se dovuta, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno 3/11/2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'anzidetto termine stabilito per la presentazione delle offerte.

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

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo

a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, V comma 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, IV comma e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4° del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Fallimento A.I.S.A. al seguente IBAN IT10Z0623026200000015068788; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. 60/2018 R.G. versamento cauzione lotto UNICO", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, pena l'inevitabilità dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma 7° del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- dichiarazione di presa visione della perizia di stima.

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..

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Curatori solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Curatore fallimentare procederà 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° c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 4/11/2026 al 5/11/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di ulteriori due ore eventuali.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo 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° c.p.c..

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° c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al Curatore fallimentare. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e i diritti d'asta pari ad **€ 300,00 + IVA** a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare degli oneri fiscali e delle altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore fallimentare.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

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

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'articolo 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

I curatori potranno inoltre sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche asincrone, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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 stipula dell'atto di compravendita. La vendita viene effettuata stabilendo in capo all'aggiudicatario l'obbligo di provvedere - a sue cure e spese e senza rivalsa nei confronti della curatela - alla eliminazione e/o smaltimento di ogni rifiuto di qualunque natura 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 vigenti normative in materia.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellate a cura e spese della curatela. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 che verrà designato dalla Curatela per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula del relativo atto di trasferimento.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono eseguite dal Curatore fallimentare presso il 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 presso il Curatore, avv. Simone Melato, (E-mail simonemelato@yahoo.it).

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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.D.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Catania, 08/09/2026

Il Collegio dei Curatori
Avv. Giacomo Giustolisi
Dott. Enrico Giucastro
Avv. Simone Melato