

GABRIELLA MARIA MANGIAMELI

AVVOCATO

VIA CARONDA N. 333

95128 CATANIA

Tel./fax 095.442.440

p.e.c. gabriellamaria.mangiameli@pec.ordineavvocaticatania.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. FALLIMENTARE

**N.163/2021 R.G. FALL.; Sentenza Del 22/07/2021 - G.D. DOTT.SSA ALESSANDRA
BELLIA**

CURATORE FALLIMENTARE AVV. GABRIELLA MARIA MANGIAMELI

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

VISTO il programma di liquidazione approvato ed i supplementi detto approvati;

Esaminata la consulenza di stima dell'esperto nominato quale CTU;

Il sottoscritto Avv. Gabriella M. Mangiameli, c.f. MNG GRL 69T60 C351A, nominato curatore nella procedura fallimentare in epigrafe, giusta sentenza del Tribunale di Catania n. 166 del 22/07/2021, 163/2021 RG Fall., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **29/11/2024** alle ore **09:30** presso i locali di Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. siti in Catania corso delle Province n. 203 scala E, con termine sino alle ore 13.00 del giorno precedente - **28/11/2024** - per il deposito delle offerte, procederà alla **vendita sincrona mista** dei seguenti beni immobili di seguito indicati, e precisamente (**descrizione a pag. 10 ss. per il lotto 1 e a pag. 2 ss. per il lotto 2 nella perizia di stima**):

LOTTO 1 - L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata li Battiati al foglio 3, particella 101, subalterno 53, categoria C/2, classe 7, consistenza 101 mq, superficie catastale 118 mq, Via San Michele Arcangelo piano S1 interno 23B, rendita € 344,27; in ditta a **soggetto fallito - Proprietà per 1/1**.

LOTTO 2 - L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata li Battiati al foglio 3, particella 101, subalterno 56, categoria C/2, classe 6, consistenza 428 mq, superficie catastale 485 mq, Via San Michele Arcangelo piano S1, rendita €

1.237,84; in ditta a: **soggetto fallito - Proprietà per 1/1.**

PER IL LOTTO N.1: Il locale deposito in oggetto è ubicato al piano cantinato sottostante alla piscina del complesso edilizio - condominio sito in Sant'Agata li Battiati alla Via Fleming. Dal cancello sulla strada comunale si accede alla corsia carrabile al piano cantinato. L'immobile ha una forma irregolare, una superficie commerciale pari a 110 mq e un'altezza di 3 m; confina a sud ed a ovest con terrapieno, a nord con corsia carrabile da cui ha accesso ed a est con proprietà di terzi. Dalla porta sulla corsia carrabile del piano interrato del complesso edilizio si accede al locale deposito, la cui suddivisione interna è conforme alla planimetria catastale; l'immobile non è dotato di impianto elettrico. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata li Battiati al foglio 3, particella 101, subalterno 53, categoria C/2, classe 7, consistenza 101 mq, superficie catastale 118 mq, Via San Michele Arcangelo piano S1 interno 23B, rendita € 344,27; in ditta a: **soggetto fallito Proprietà per 1/1.**

Titoli di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al soggetto fallito, in maggior consistenza, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Fatuzzo il 30 Ottobre 2003, repertorio n° 15188, raccolta n° 2807, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 5 Novembre 2003 ai nri 43737/31320. Il complesso edilizio - condominio, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato su terreno acquistato con atto in Notar Alessandro Riggio da Catania del 4 Giugno 1980, registrato al n° 11086.

Situazione Urbanistica del fabbricato

Dall'atto di compravendita del 30/10/2003 si evince che il complesso edilizio - condominio, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato giusta concessione ad edificare

n° 50/1982 e successivi provvedimenti di variante approvati e rilasciati.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **26/07/2007** ai nri **46349/12988**, Capitale € 1.206.008,18 - Totale € **2.412.016,36** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

2. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/10/2008** ai nri **61721/13559**, Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

3. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/07/2009** ai nri **44621/11607 in rettifica dell'ipoteca iscritta in data 28/10/2008 ai nri 61721/13559** Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

4. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **18/09/2015** ai nri **34172/3840**, Capitale € 2.949.333,30 - Totale € **5.898.666,60** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

5. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/10/2017** ai nri **37207/4931**, Capitale € 1.138.521,73 - Totale € **2.277.043,46** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

6. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/01/2020 ai nri 5183/370** Capitale € 7.814.223,05 - Totale € **15.628.446,10** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 53 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

7. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/08/2021 ai nri 37289/28118** a favore dei CREDITORI FALLIMENTO e contro soggetto fallito.

PREZZO BASE D'ASTA € 33.750,00 oltre iva, se dovuta

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO € 1.000,00*****

OFFERTA MINIMA NON INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA, CIOE' PARI A € 25.312,50 oltre iva, se dovuta

CAUZIONE ED ANTICIPO SPESE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO;

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: LIBERO.

PER IL LOTTO N.2: Il locale deposito in oggetto è ubicato al piano cantinato sottostante alla piscina del complesso edilizio - condominio sito in Sant'Agata li Battiati alla Via Fleming. Dal cancello sulla strada comunale si accede alla corsia carrabile del piano cantinato. L'immobile ha una forma irregolare, una superficie commerciale pari a 430 mq e un'altezza di 2,35 m nelle zone prossime agli ingressi e di 2,65 m in altre zone; confina nell'insieme con parete della piscina, con terrapieno e con corsia carrabile da cui ha accesso. All'interno del locale sono state realizzate alcune tramezzature e posizionate alcune canalizzazioni dell'impianto elettrico, che non è stato però realizzato. In alcune zone sono visibili ammaloramenti del soffitto causati da infiltrazioni d'acqua. L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di

Sant'Agata li Battiati al foglio 3, particella 101, subalterno 56, categoria C/2, classe 6, consistenza 428 mq, superficie catastale 485 mq, Via San Michele Arcangelo piano S1, rendita € 1.237,84; **Proprietà per 1/1.**

Titoli di provenienza

La piena proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al soggetto fallito, in maggior consistenza, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Fatuzzo il 30 Ottobre 2003, repertorio n° 15188, raccolta n° 2807, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 5 Novembre 2003 ai nri 43737/31320. Il complesso edilizio - condominio, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato su terreno acquistato con atto in Notar Alessandro Riggio da Catania del 4 Giugno 1980, registrato al n° 11086.

Situazione urbanistica Dall'atto di compravendita del 30 Ottobre 2003 si evince che il complesso edilizio - condominio, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato giusta concessione ad edificare n° 50/1982 e successivi provvedimenti di variante approvati e rilasciati.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che sull'immobile, gravano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **26/07/2007** ai nri **46349/12988** Capitale € 1.206.008,18 - Totale € **2.412.016,36** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

2. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **28/10/2008** ai nri **61721/13559**, Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e

su altri immobili.

3. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/07/2009** ai nri **44621/11607** in rettifica dell'ipoteca iscritta in data **28/10/2008** ai nri **61721/13559**

Capitale € 1.752.531,53 - Totale € **3.505.063,06** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

4. **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **18/09/2015**

ai nri **34172/3840** Capitale € 2.949.333,30 - Totale € **5.898.666,60** sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

5. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/10/2017** ai nri **37207/4931** Capitale € 1.138.521,73 - Totale € **2.277.043,46**

sull'immobile censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

6. **Richiesta esattoriale** iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **29/01/2020** ai nri **5183/370** Capitale € 7.814.223,05 - Totale € **15.628.446,10** sull'immobile

censito al foglio 3 particella 101 subalterno 56 del catasto fabbricati di Sant'Agata li Battiati e su altri immobili.

7. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **06/08/2021** ai nri **37289/28118** a favore dei CREDITORI FALLIMENTO

e contro soggetto fallito.

PREZZO BASE D'ASTA € 119.250,00 oltre iva, se dovuta

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO € 1.800,00*****

OFFERTA MINIMA NON INFERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA,

CIOE' PARI A € 89.437,50 oltre iva, se dovuta

CAUZIONE ED ANTICIPO SPESE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO
OFFERTO;

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: LIBERO.

L'asta per l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara delle medesime, se presentate in misura superiore ad una, è fissata per il giorno 29/11/2024 ore 09:30 innanzi al curatore del fallimento avv. GABRIELLA MARIA MANGIAMELI presso i locali di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. IN CATANIA CORSO DELLE PROVINCE N. 203 SCALA E, con termine sino alle Ore 13,00 del giorno precedente - 28/11/2024 - per il deposito delle offerte.

Le offerte analogico - cartacee dovranno essere depositate presso lo studio del curatore fallimentare avv. Gabriella Maria Mangiameli via Caronda n. 333 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita e a ritroso se festivo.

Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

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.

L'offerta può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata presso lo studio del curatore fallimentare avv. Gabriella Maria Mangiameli via Caronda n. 333 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita e a ritroso se festivo.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Giudice Delegato ed il nome del Curatore fallimentare e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta 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.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal

Curatore per l'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura - fallimento RGF CT 163/2021 - per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto - a titolo di cauzione e presumibile (ma non definitivo) importo spese. La cauzione 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);

B) OFFERTA TELEMATICA

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

Il deposito deve avvenire entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve 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 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.

L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al curatore 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 e presumibile (ma non definitivo) importo spese, una somma non inferiore al DIECI per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario in favore della curatela del fallimento RGF N. 163/2021 al seguente IBAN IT70P0303216901010000820658 del conto corrente intestato alla Procedura, presso BANCA CREDEM AG. 4 CATANIA. Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Fallimento RGF CT 163/2021*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente la vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla

procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di 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.

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 curatore fallimentare AVV. GABRIELLA MARIA MANGIAMELI;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore non più 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 giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal curatore 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 curatore 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

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

la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

se il soggetto offerente è 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 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*.

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al curatore il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al curatore sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il curatore redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il curatore invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di sessanta secondi vi siano stati ulteriori rilanci.

Il curatore riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia

inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita. Quindi, anche nel caso di mancata presentazione avanti al curatore il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Nel caso di unica offerta qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo di vendita in misura non superiore ad un quarto - $\frac{1}{4}$ - sentito il comitato dei creditori od in sostituzione il Giudice Delegato, si potrà far luogo alla vendita ove si ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, **tutte le spese comprese quelle per la pubblicità ed il trasferimento, nonché il 100% degli onorari spettanti al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somme tutte che l'aggiudicatario verserà entro 15 giorni dalla loro quantificazione comunicatagli dal curatore;** sin da adesso si indica secondo il programma di liquidazione il nome del Notaio: Dott. Michele Sipione, con studio in Catania viale V.Veneto n. 59, il quale per la prestazione richiesta **si atterrà alla Convenzione in essere con la Sezione Fallimentare del Tribunale di Catania del 16/12/2020,** con particolare riferimento al suo compenso - **come da tabelle allegate alla convenzione e commisurato al prezzo di aggiudicazione del lotto/i - ed oltre alle spese come da pag. 3 ridetta convenzione;**

sia le spese che gli onorari per il Notaio sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario; resta fermo che le altre spese per il trasferimento saranno quantificate come sopra specificato; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. 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 come sopra specificato. Restano a carico della procedura le sole spese per la cancellazione delle formalità e delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e quelle per legge a carico del venditore.

Nello stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà corrispondere i diritti di asta da versarsi sul conto corrente del gestore della vendita - nel caso di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA € 240,00 OLTRE IVA PER SINGOLO LOTTO - IBAN IT21C0324213900CC1054007774.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogo non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Versato l'intero saldo prezzo e le spese tutte il curatore relaziona al Giudice Delegato in ordine all'aggiudicazione ed al pagamento effettuato e contestualmente chiederà al G.D. emissione di decreto ex art. 108 comma 2 l.f.

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, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati. L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale 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 delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'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 in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà contattare il gestore ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

Telefonicamente al n. 0586.20141

Via e-mail assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18.

Presso la sezione esecuzioni del Tribunale di Catania è inoltre attivo uno SPORTELLO

INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE
TELEMATICHE TUTTI I MARTEDI' DALLE ORE 9 ALLE ORE 12.30 TEL.
0586.095320 per fornire

- 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 di caselle
PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.paqe> 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

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

almeno quarantacinque giorni prima della vendita attraverso inserzione dell'avviso
sui siti di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c., mediante affissione di un cartello all'esterno
dell'immobile nonché tramite comunicazione della vendita all'amministratore di
condominio.

CONDIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche
in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e
fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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 recante le **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI - SINCRONE MISTE - FALLIMENTI**

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.

Il lotto posto in vendita verrà dunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche ai sensi della l. 47/85 e ss.mm.ii. con accessioni pertinenze e servitù e senza garanzia alcuna da parte della massa dei creditori. Il tutto come specificato e descritto nel dettaglio nella perizia di stima del CTU alla quale integralmente si rinvia, ivi compreso l'accertamento e la conoscenza dello stato dei luoghi e della situazione, condizione e caratteristiche anche sotto il profilo edilizio/urbanistico/concessorio/amministrativo/catastale.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001,

n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile/i viene venduto/i libero 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore a spese della procedura.

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 liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal fallito o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

Catania, lì 20/09/2024

Avv. Gabriella M. Mangiameli n.q.