Avv. Gianfranco Inzirillo
Patrocinante in Cassazione
Piazza Trento, 2 – 95128 Catania
Tel./ Fax 095-448499
p.e.c.: gianfranco.inzirillo@pec.ordineavvocaticatania.it;
e-mail: avv.ginzirillo@gmail.com

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Gianfranco Inzirillo, CF NZR GFR 71T15 C351T, con studio in piazza Trento n.2 Catania, curatore del fallimento **R.G. n. 176/2022** Tribunale di Catania, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22/12/2026 alle ore 9.30, presso l'ufficio (sala aste) di Aste Giudiziarie sito in Catania Corso delle Province n. 203, scala E**, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo **presso lo studio del curatore sito in Catania piazza Trento n. 2, previo appuntamento telefonico al numero 095/448499 (ore ufficio)**, ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO CINQUE

(indicato nella nuova perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino con il lotto n. 1)

Diritto di piena proprietà di un **appartamento** sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, piano 2° e 3° **e della corte a piano terra**, confinante a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello **foglio 6, part. 81, sub 7**, piano T-2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 188 mq e totale 211 mq, rendita euro 883,14.

Servitù di passaggio e pedonale.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene esclusivamente dai cancelli ai civici 12/a e 12/b di via Stazione.

Il perito stimatore ing. Giuseppe Guglielmino ha rilevato che con atto del 12.03.2007 del notaio Giuseppe Boscarino, rep. nn. 257051/19809, registrato a Catania il 13/03/2007, n. 4419, era stata costituta a favore dell'unità immobiliare sita in via Stazione n. 14, una servitù di passaggio pedonale sulla stradina che si diparte dal cancello al civico 12/a di via Stazione e una servitù di passaggio carrabile, con divieto di sosta, sulla strada che si diparte dal cancello al civico 12/b di detta via; dette strade ricadono su porzione del terreno di proprietà della società costruttrice, oggi fallita, e precisamente, oggi, sulla part. 525, sub 14, e su porzioni delle particelle 561, 488, 565.

Detta servitù pedonale e carrabile, come sopra specificata, sarà estesa e costituita anche a favore dell'immobile di cui al presente lotto, come esposto nella perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino.

Secondo la relazione dell'ing. Giuseppe Guglielmino, sotto l'area cortilizia di pertinenza vi è, altresì, un locale deposito finestrato di oltre 50 mq..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al locale in questione si accede da una rampa che collega la corte al livello del primo piano e il livello al piano terra su cui insiste detto locale. Nel progetto della variante approvato e nella planimetria catastale dell'appartamento non sono riportati la rampa ed il locale. I due manufatti sono abusivi e non sanabili, quindi è necessario ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato.

Situazione urbanistica e catastale:

Secondo la relazione del perito stimatore, ing. Giuseppe Guglielmino del 23/03/2025 e la successiva integrazione del 29.07.2025 depositate in atti, l'immobile fa parte di un edifico costruito in epoca antecedente il 1942 per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione n° 96/2003 del 19/06/2003 e la successiva autorizzazione in variante n° 295/2004 del 22/02/2007 (vedi allegato n° 21 della perizia dell'ing. Guglielmino) relativi al progetto di risanamento conservativo, adeguamento sismico e recupero funzionale della palazzina sita in Aci Castello, Via Stazione n°14 (si vedano gli allegati n° 22, 23 e 24 della perizia dell'ing. Guglielmino). Nel progetto approvato non era prevista la realizzazione del locale deposito al livello del piano, terra collegato con una rampa alla corte esterna.

Secondo il tecnico stimatore, per ripristinare i luoghi secondo quanto autorizzato, essendo complesso ed oneroso rimuovere la rampa di accesso una soluzione praticabile consiste nel rendere non fruibile il deposito realizzando un muro in sostituzione del portone di ingresso, la cui spesa viene approssimativamente quantificata pari ad € 1.000,00.

In data 12 gennaio 2009 è stata rilasciata l'**Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 771** del 12 gennaio 2009 (si veda l'allegato n° 25 della perizia dell'ing. Guglielmino), nella quale il terzo piano dell'edificio, comprendente il piano superiore degli appartamenti censiti ai subalterni 7 e 8, viene dichiarato agibile ma non abitabile.

Il sopralluogo ha evidenziato che il terzo piano dell'appartamento censito al subalterno 7 è stato abusivamente trasformato in una mansarda dotata di soggiorno, bagno, studio e cucina.

Nella descrizione dei locali agibili del terzo piano subalterno 7 veniva incluso un bagno, che, invece, risulterebbe escluso nella autorizzazione n° 295/2004 del 22 febbraio 2007 (si veda l'allegato n° 21 della perizia dell'ing. Guglielmino) dove è specificato che *"il servizio al piano sottotetto con altezza media inferiore a m. 2,40 deve essere eliminato"*.

Per riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato (locali di sgombero e ripostiglio) è necessario rimuovere il bagno e la cucina, con una spesa quantificata forfettariamente pari € 5.000,00.

Disponibilità del bene: in uso al fallito che dovrà liberare l'immobile al momento della vendita.

Prezzo base: € 180.000,00 (Euro centoottantamila virgola zero zero),

Offerta minima: € 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.600,00 (euro tremilaseicento virgola zero zero).

Cauzione: 25% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN: IT 37 P 05036 16900 CC0451302677

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO SEI

(indicato nella nuova perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino con il lotto n. 2)

Diritto di piena proprietà di un **appartamento** sito in Aci Castello, via Stazione n. 14, piano 2° e 3°, confinante a nord, sud e est con aere su terreno di proprietà, a ovest con unità immobiliare di proprietà.

Al catasto fabbricati di Aci Castello **foglio 6, part. 81, sub 8**, piano 2-3, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluso aree scoperte 142 mq e totale 147 mq, rendita euro 604,25.

Servitù pedonale e carrabile

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene esclusivamente dai cancelli ai civici 12/a e 12/b di via Stazione.

Il perito stimatore ing. Giuseppe Guglielmino ha rilevato che con atto del 12.03.2007 del notaio Giuseppe Boscarino, rep. nn. 257051/19809, registrato a Catania il 13/03/2007, n. 4419, era stata costituta a favore dell'unità immobiliare sita in via Stazione n. 14, una servitù di passaggio pedonale sulla stradina che si diparte dal cancello al civico 12/a di via Stazione e una servitù di passaggio carrabile, con divieto di sosta, sulla strada che si diparte dal cancello al civico 12/b di detta via; dette strade ricadono su porzione del terreno di proprietà della società costruttrice, oggi fallita, e precisamente, oggi, sulla part. 525, sub 14, e su porzioni delle particelle 561, 488, 565.

Detta servitù pedonale e carrabile, come sopra specificata, sarà estesa e costituita anche a favore dell'immobile di cui al presente lotto, come esposto nella perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino.

Situazione urbanistica e catastale:

Secondo la relazione del perito stimatore, ing. Giuseppe Guglielmino del 23/03/2025 e la successiva integrazione del 29.07.2025 depositate in atti, l'immobile fa parte di un edifico costruito in epoca antecedente il 1942 per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione n° 96/2003 del 19/06/2003 e la successiva autorizzazione in variante n° 295/2004 del 22/02/2007 (si veda l'allegato n° 21 della perizia dell'ing. Guglielmino) relativi al progetto di risanamento conservativo, adeguamento sismico e recupero funzionale della palazzina sita in Aci Castello, Via Stazione n°14 (si vedano gli allegati n° 22, 23 e 24 della perizia dell'ing. Guglielmino).

In data 12 gennaio 2009 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 771 del 12 gennaio 2009 (si veda l'allegato n° 25 della perizia dell'ing. Guglielmino), nella quale il terzo piano dell'edificio, comprendente il piano superiore degli appartamenti censiti ai subalterni 7 e 8, viene dichiarato agibile ma non abitabile.

Il sopralluogo ha evidenziato che il terzo piano dell'appartamento censito al subalterno 8 è stato abusivamente trasformato in una mansarda costituita da due locali una cucina ed un bagno.

Per riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato (locali di sgombero) è necessario rimuovere la cucina, con una spesa quantificata forfettariamente pari € 4.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Prezzo base: € 146.250,00 (Euro centoquarantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima: € 109.687,50 (Euro centonovemilaseicentoottantasette virgola cinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero).

Cauzione: 25% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN: IT 37 P 05036 16900 CC0451302677.

LOTTO NOVE

(indicato nella nuova perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino con il lotto n. 6; in parte facente parte dell'ex lotto 3 della precedente vendita)

Diritto di piena proprietà di un **tratto di terreno** esteso complessivamente 16.951 mq., sito in Aci Castello con ingresso da via Stazione n. 14, confinante a nord, est e ovest con proprietà di terzi, a sud con via Stazione.

Censito al catasto terreni di Aci Castello **foglio 6, part. 114**, consistenza 1 ettari, 19 are e 50 centiare (ha 01.19.50), R.D. di euro 366,60 e R.A. euro 185,15; **foglio 6, part. 154**, consistenza 04 are e 60 centiare (ha 00.04.60), R.D. euro 3,09 e R.A. euro 1,31; **foglio 6, part. 490**, consistenza 08 centiare (ha 00.00.08), R.D. euro 0,52 e R.A. euro 0,13; **foglio 6, part. 491**, consistenza 02 centiare (ha 00.00.02), R.D. euro 0,13 e R.A. euro 0,03; **foglio 6, part. 565**, consistenza 45 are 31 centiare (ha 00.45.31), R.D. euro 40,95 e R.A. euro 8,19.

Servitù di passaggio pedonale e carrabile

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dal cancello carrabile al civico 14 di via Stazione.

Come esposto nella perizia dell'ing. Giuseppe Guglielmino, a favore di dette particelle **verrà costituita** una servitù di passaggio pedonale e carrabile, con divieto di sosta, (in caso di vendita del detto terreno prima del terreno di cui al lotto 8), e precisamente sulla porzione di terreno che si diparte dal cancello al civico 14 di via Stazione (part. 525, sub. 6) attraversa le particelle sopra indicate (525, sub. 14, 561, 488, 565) e fino ad arrivare agli immobili sopra indicati (lotto 9); dette strade ricadono su porzione del terreno di proprietà della società costruttrice, oggi fallita.

Situazione urbanistica e catastale:

Secondo la relazione del perito stimatore, ing. Giuseppe Guglielmino del 23/03/2025 e la successiva integrazione del 29.07.2025 depositate in atti, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 30 marzo 2023 dal Comune di Aci Castello (si veda l'allegato n° 40 della perizia dell'ing. Guglielmino) attesta che, per il P.R.G. vigente, il fondo ricade nelle zone E1 (Agricola consolidata, all'interno dell'area di risanamento idrogeologico), A2 (Edilizia e verde privato vincolati, all'interno dell'area di risanamento idrogeologico) e che, altresì, è interessato dal Piano Paesaggistico negli ambiti 8-11-12-13-14-16-17 della Provincia di Catania; inoltre, su tutto il territorio comunale esistono il vincolo D.L.vo 42/2004 e s.m.i. (Soprintendenza BB.AA.) e il vincolo L. 64/74 (Sismico).

Su una piccola porzione della particella 565 ricade il manufatto abusivo, gravato di ordinanza di demolizione, adiacente al laboratorio artigianale ricadente sulla particella 564 (si veda la figura n° 6 della perizia dell'ing. Guglielmino); le spese di demolizione sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

state quantificate pari a € 10.500,00 (si veda l'allegato n° 28 della perizia dell'ing. Guglielmino).

Il consulente ha, altresì, rilevato che al confine fra le particelle 565 e 114 sono presenti un manufatto e dei tendoni abusivi (si vedano le foto n° 62 e 63 della perizia dell'ing. Guglielmino).

Nella parte nord ovest della particella 114 sono, altresì, presenti altre strutture precarie, una roulotte ed un container (si veda la foto n° 64 della perizia dell'ing. Guglielmino).

Le spese di demolizione degli altri manufatti abusivi presenti sulle particelle 565 e 114 vengono quantificate approssimativamente pari a € 8.000,00.

Disponibilità del bene: in uso al fallito che dovrà liberare l'immobile al momento della vendita.

Prezzo base: € 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento virgola zero zero),

Offerta minima: € 66.375,00 (Euro sessantaseimilatrecentosettantacinque virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila virgola zero zero).

Cauzione: 25% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN: IT 37 P 05036 16900 CC0451302677.

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere **depositata presso lo studio del curatore in Catania piazza Trento n. 2, previo appuntamento telefonico al numero 095/448499 (ore ufficio)**.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche 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.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 21.12.2026, giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

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

CONDIZIONI DELLA 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 ed 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 e nelle allegate 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.

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 viene venduto 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 dal giudice dell'esecuzione 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. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% del compenso spettante al Notaio (che verrà individuato dal curatore) per il trasferimento dell'immobile, la quota del 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché 240€ + iva a lotto relative ai diritti d'asta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo, oltre iva se dovuta (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad euro 240 + 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 delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore).

Se il prezzo, i diritti d'asta e le imposte non sono depositate nel termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita.

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per richiedere l'assistenza di cui sopra è possibile cliccare dalla scheda del bene sul sito astetelematiche.it sul pulsante **Partecipa** e poi sul pulsante **Prenotazione assistenza**.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.
Catania, li 20 ottobre 2026

Il Curatore
Avv. Gianfranco Inzirillo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Gianfranco Inzirillo
Patrocinante in Cassazione
Piazza Trento, 2 – 95128 Catania
Tel./ Fax 095-448499
p.e.c.: gianfranco.inzirillo@pec.ordineavvocaticatania.it;
e-mail: avv.ginzirillo@gmail.com

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE-FALLIMENTI

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) **OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA**

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata 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.

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 professionista delegato 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 minorenne, 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 delegato o dal giudice 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 r.g. n. 176/2022 Tribunale di Catania"**, per un importo pari al **25 per cento** del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 - ovverosia 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 delegato 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 venticinque per cento (25%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Fallimentare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento r.g. n. 176/2022 Tribunale di Catania"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 **25 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) 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*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato 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 delegato 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 è effettuato tramite il PGVT.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato 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 delegato 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 delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.
In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; 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.
Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.
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 innanzi al delegato 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.
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 cpc.

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'ordinanza di delega; 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'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:
- 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.page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti
- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Manuale per il pagamento telematico

Catania, li 20 ottobre 2026

Il Curatore
Avv. Gianfranco Inzirillo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009