

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Donatella Giustolisi, CF GSTDTL69C71C351V, curatore del fallimento n. 191/2022 RGF, a norma dell'art. 107 co.1 Lf.,

AVVISA

che il **giorno 05/12/2025 alle ore 10:00 e ss.**, presso il proprio studio in Catania (CT), Via Luigi Sturzo n. 156, procederà alla **vendita in modalità telematica asincrona** del ramo di azienda finalizzato alla realizzazione di un edificio condominiale sito in Via Vecchia San Giovanni, n. 15, Gravina di Catania (CT), esattamente sotto descritto.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di la durata di 7 (sette) giorni, **dal 05/12/2025 al 12/12/2025**, e terminerà alle ore 12:00. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

INDIVIDUAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1) ramo di azienda finalizzato alla realizzazione di un edificio condominiale per civile abitazione sito in Gravina di Catania via Vecchia San Giovanni n.15, così composto:

ATTIVO

complesso immobiliare: terreno sito in Gravina di Catania via Vecchia San Giovanni n. 15, in catasto al fl. 1 part. 963, di ettari 0.0.22, cl. 2 RD €. 0,71, RA €. 0,25, part. 964 di ettari 0.2.93, cl. 2 R.D. 9,46, R.A. €. 3,33, e part. 966, ettari 0.0.15, cl. 2 R.D. €. 0,77 e R.A. €. 0,17 con annesso fabbricato in corso di costruzione composto da due piani interrati, tre piani fuori terra e un piano sottotetto, realizzato in parte su terreno fl.1 part. 963, 964, 966 ed in parte su terreno fl.1 part. 458, 513,1155 e 1156 e meglio individuato in ogni sua 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.;

complesso mobiliare: impalcatura ed accessori vari di scarso valore economico rinvenuti in loco e esattamente descritti nella perizia valutativa allegata:

rapporti giuridici: contratto preliminare di acquisto del terreno sito in Gravina di Catania via Vecchia San Giovanni, in catasto al fl. 1 part. 458, 513,1155 e 1156, stipulato in data 28/11/2019, prorogato con scrittura privata del 16-19/09/2025 ed allegato al presente avviso.

PASSIVO

<u>Costo terreno di terzi:</u>	€ 52.000,00
<u>Oneri di urbanizzazione</u> non corrisposti:	€ 43.898,42
<u>Oneri di costruzione</u> non corrisposti:	€ 19.976,84

Stato: libero

Prezzo base € 700.700,00 oltre IVA se dovuta

Offerta minima € 525.525,00 oltre IVA se dovuta

Cauzione 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo € 10.000,00

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 della procedura: IT35A0503616900CC0451304304323

Si precisa che il ramo d'azienda viene venduto nello stato di fatto e di diritto, urbanistico e catastale, in cui si trova. In particolare

A) Complesso Immobiliare:

L'edificio in corso di costruzione è stato realizzato in virtù del titolo edilizio n. 21/2019 rilasciato dal Comune di Gravina di Catania oggi scaduto, ma rinnovabile alle condizioni indicate in perizia.

L'edificio presenta le seguenti difformità ed irregolarità urbanistiche

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile presenta le seguenti irregolarità urbanistiche e catastali e meglio individuate nella perizia di stima:

- **Piano interrato:** sono state riscontrate difformità planimetriche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare nella realizzazione delle cantine; le difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una variante in corso d'opera.

- **Piano seminterrato:** è stata rilevata una difformità planimetrica consistente nell'assenza di partizione interna, nell'unificazione delle due unità ed una maggiore estensione delle superfici esterne; la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una variante in corso d'opera.
- **Piano rialzato:** è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una variante in corso d'opera.
- **Piano primo:** è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una variante in corso d'opera.
- **Piano secondo:** in entrambi gli appartamenti è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del foro scala per il collegamento al piano superiore; la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una variante in corso d'opera.
- **Piano sottotetto:** sono state riscontrate difformità consistenti in un aumento di cubatura ed un cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto a civile abitazione; la difformità non può essere regolarizzata e dovrà quindi essere effettuata la demolizione del solaio e la realizzazione di una nuova copertura come da progetto.

B) Complesso mobiliare

I mobili vengono venduti nella consistenza e nello stato di fatto in cui si trovano, con esclusione di qualsiasi garanzia per vizi e per difettoso o mancato funzionamento.

C) Rapporti Giuridici

La partecipazione alla gara importa l'accettazione delle clausole del contratto preliminare del 06/11/2019 e della successiva scrittura privata del 16-19/09/2025 allegati al presente avviso.

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 deve essere inviata all'indirizzo 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 PEC del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 04/12/2025.

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 telematiche" 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 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 eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il

Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

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 TELEMATICHE ASINCRONE.

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, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore 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 100% del compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché €300,00 + iva a lotto relativi ai diritti d'asta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta 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 depositati nel termine stabilito, il curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c. **L'aggiudicatario, prima del rogito notarile di trasferimento, sarà altresì tenuto, a sua cura e spese, ad accatastare il fabbricato in corso di costruzione.**

In esecuzione del preliminare di acquisto così come prorogato con scrittura privata del 17-19/09/2025, **l'aggiudicatario, contestualmente al rogito definitivo di vendita, dovrà stipulare altresì il contratto definitivo di acquisto del terreno** di cui al foglio 1 particelle 458, 513, 1155 e 1156 mediante pagamento del saldo prezzo pari a €. 52.000,00 (cinquantaduemila/00) da corrispondere direttamente alle p. alienanti a mezzo assegni circolari. **A tal fine l'aggiudicatario sarà tenuto, a sua cura e spese, entro e non oltre 180 gg. dal versamento del saldo prezzo, a ripristinare la porzione di fabbricato insistente sulle particelle sopra indicate in modo da essere conforme al titolo edilizio a suo tempo concesso, eliminando le difformità riscontrate in perizia.** Le spese dell'atto di acquisto sono poste a carico dell'acquirente come da preliminare allegato al presente avviso.

Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla curatela il questionario (che sarà comunicato



dallo stesso curatore) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

Catania 06/10/2025



Il Curatore

Avv. Donatella Giustolisi

