

TRIBUNALE DI CATANIA
UFFICIO FALLIMENTI - SEZIONE CIVILE
FALLIMENTO N. 193-2022 RG
AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
ACQUISTO BENI IMMOBILI CON EVENTUALE GARA

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Cassaniti

Curatore: Avv. Gabriella Cavallaro

La sottoscritta Avv. AVV. Gabriella Cavallaro, con studio in C.so delle Provincie 76/b - Catania
Tel.3406737416/095-7281945, Email: avv.gabriella.cavallaro@gmail.com, PEC:

gabriella.cavallaro@pec.ordineavvocaticatania.it nella qualità di Curatore del Fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] dichiarato con Sentenza di Codesto Tribunale, n. 212/2022 pubblicata in data 31/10/2022, Rep. n. 20292/2022, e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] dichiarato con Sentenza n. 161 del 29-09-2023, Giudice Delegato dott. Sebastiano Cassaniti

AVVISA

che il Fallimento succitato raccoglie proposte irrevocabili di acquisto per il seguente bene immobile costituente un **LOTTO 1** siti nel Comune di Mascali (CT), appresi al fallimento in ragione della quota di ½ indiviso identificato come di seguito:

LOTTO 1	VALORE DI STIMA
<i>Quota di ½ indiviso della proprietà dell'immobile sito in Mascali (CT), Viale Maria Immacolata n° 126, edificio A2, piano terra, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascali (CT) al foglio 37 particella 507 subalterno 11.</i> L'immobile oggetto di stima è costituito della quota di ½ indiviso della proprietà di un appartamento con un cortile e un giardinetto di pertinenza esclusiva posto al piano terra di una palazzina di due piani facente parte di un complesso edilizio ricadente nella frazione di Fondachello del Comune di Mascali (CT), in Via Maria Immacolata n° 126. Il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su due piani. Dai cancelli pedonale e carrabile sulla Via Maria Immacolata n° 126 si accede al complesso edilizio); percorrendo una delle stradelle interne si raggiunge l'unità immobiliare in esame. L'immobile, ubicato al piano terra della palazzina A/2 e distinto con il numero interno 2 confina nel suo insieme: a nord con vano scala e area condominiale, ad est con appartamento interno 1 censito al subalterno 12, ad ovest con appartamento interno 3 censito al subalterno 10 e a sud con Via Santa Maria Immacolata. Dal cancello sulla stradella condominiale si accede al cortile di pertinenza esclusiva adiacente al prospetto nord della palazzina A/2. L'interno dell'unità immobiliare è costituito da un vano soggiorno e, un vano letto, un vano bagno, piastrellato e dotato di box doccia; dal balcone del vano letto si accede al cortile/giardinetto sul lato sud della palazzina. La condizione complessiva di conservazione dell'unità immobiliare è carente in quanto risente di pregresse infiltrazioni di acqua causate da piogge intense. Per il complesso edilizio comprendente l'immobile in questione il Comune di	€ 13.000,00

Mascali ha rilasciato la concessione edilizia n° 4263 del 6 giugno 1991 e la concessione edilizia in variante n° 5013 del 26 maggio 1999. In data 10 agosto 2000 il Dirigente Capo del Settore Urbanistica e Servizi Sanitari del Comune di Mascali ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del complesso edilizio comprendente l'immobile. Lo stato dei luoghi dell'immobile in questione è conforme alla planimetria catastale ed al progetto approvato.

Disponibilità del bene: occupato con titolo.

Nel corso del sopralluogo del 29 febbraio 2024 è stato accertato che l'immobile costituisce la casa di abitazione dove risiedono i [REDACTED], titolare della metà indivisa.

La Curatela Fallimentare ha ricevuto una proposta cauzionata di acquisto per il suindicato bene al prezzo di € 13.000.00 (tredicimila euro/00) pari al valore di stima dei beni come da perizia del CTU Ing. Giuseppe Guglielmino.

§§§

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare la **proposta migliorativa di acquisto esclusivamente in via telematica** entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente avviso alla PEC della procedura **ctf1932022@procedurepec.it** e dovrà essere:

- Irrevocabile per 60 (sessanta) giorni;
- non inferiore ad euro 13.000.00 (tredicimila euro/00);
- cauzionata per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

La cauzione dovrà corrispondersi tramite assegno circolare e la relativa copia andrà allegata alla PEC contenente la proposta. La proposta dovrà, altresì, contenere l'esplicito impegno a partecipare alla gara competitiva che sarà indetta in presenza di più offerte.

In presenza di una sola offerta migliorativa, sarà interpellato l'offerente iniziale per verificare se lo stesso sia o meno interessato a partecipare ad una gara competitiva.

In caso di risposta negativa, l'acquisto si perfezionerà con l'unico proponente l'offerta migliorativa 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 risposta positiva e, in ogni caso, in presenza di più offerte migliorative, 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) e con rilanci minimi, mediante il sistema delle offerte palesi.

Il LOTTO UNICO sarà aggiudicato a colui che avrà espletato il rilancio più alto ed il saldo prezzo dovrà avvenire entro 30 giorni dalla chiusura dell'esperimento di vendita. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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, 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, ogni costo di cancellazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

*** **

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso che verrà pubblicato; la vendita sarà effettuata "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. L'aggiudicatario accetterà la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche con riferimento alla condizione edilizia ed urbanistica, per come risultante dalla relazione di stima a firma del CTU Ing. Giuseppe Guglielmino cui si rimanda, depositata nel fascicolo fallimentare, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza, per eccesso o difetto, della reale dimensione dei singoli beni rispetto alle misure indicate nelle relative schede descrittive, anche eccedente il ventesimo, sarà irrilevante ai fini della validità ed efficacia della vendita. 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, 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. Grava in capo a chi acquista 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 rinvenuto all'interno del complesso immobiliare compresi quelli "speciali" mediante ditte all'uopo autorizzate e dotate delle necessarie autorizzazioni di Legge nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia. L'immobile verrà venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e queste saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario. 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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula del rogito notarile. A carico dell'aggiudicatario sarà posto il 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 e cancellazione formalità ipotecarie.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 Liquidatore giudiziale fallimentare presso il suo studio.

Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi al Curatore Fallimentare, ai recapiti sopra indicati.

Il presente avviso non comporta alcun obbligo a carico della procedura fallimentare, né alcun impegno per la vendita dei beni nei confronti di eventuali offerenti, né alcun onere, nemmeno potenziale, per eventuali mediazioni e/o consulenze.

*** **

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 Custode, Avv. Gabriella Cavallaro (C.F. CVL GRL 82S68 C351X, pec: gabriella.cavallaro@pec.ordineavvocaticatania.it), con studio in Catania (CT), C.so delle Provincie 76/b Tel. 3406737416 E mail: gabriella-cavallaro@hotmail.com).

INFORMAZIONI UTILI E ASSISTENZA

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 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

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

PUBBLICITA': La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, 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, li 05 Giugno 2025

Il Curatore

Avv. Gabriella Cavallaro