
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON GARA ASINCRONA

(art. 107, comma 1, R.D. n. 267/1942 ss.mm.ii. - Legge Fallimentare)

I sottoscritti avv. Giuseppe Basile (C.F. BSLGPP63C04B202L), dott.ssa Daniela D'Arrigo (C.F. DRRDNL62T64C351W), dott. Enrico Maria Giucastro (C.F. GCSNCM68S25C351T), nella qualità di Curatori del Fallimento n. 254/2021 R.G. Fall., pendente innanzi al Tribunale di Catania;

- vista la sentenza del Tribunale di Catania n. 263/2021 del 22 dicembre 2021, dichiarativa del fallimento n.254/2021 R.G.F.;

- vista la Relazione di valutazione del Centro sportivo "Torre del Grifo" redatta dal coadiutore dott. ing. Alberto Fonte, allegata al presente avviso, d'ora in avanti indicata, per brevità, anche ***"Relazione di valutazione Torre del Grifo"*** (all. n. 1);

vista la Relazione di Perizia del 10.10.2022 nella parte avente a oggetto la stima dei beni mobili di proprietà della società, redatta dal coadiutore perito commerciale sig. Alessio Destro, allegata al presente avviso, d'ora in avanti indicata ***"Stralcio della Relazione di Perizia dei beni mobili"*** (all. n. 2), nonché l'elenco rettificativo allegato al presente avviso, d'ora in avanti denominato ***"Appendice perizia di stima beni mobili"*** (all. 2bis);

- vista l'Offerta di acquisto della piena proprietà del Centro sportivo "Torre del Grifo" e dei beni mobili in atto ivi allocati e appartenenti alla società fallita, pervenuta alla Curatela con pec del 10.07.2025, supportata da una cauzione di € 600.000,00, versata tramite bonifico bancario accreditato sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare;

- visto il provvedimento del 30.7.2025, con il quale il Giudice Delegato, ex art. 41, comma 4, Legge fallimentare, ha approvato il X° Supplemento del programma di liquidazione e il conseguente provvedimento con il quale ha autorizzato la liquidazione dei predetti cespiti, per come meglio *infra* individuati;

- ritenuto di potere avviare un procedimento di vendita competitiva, ex art. 107, primo comma, del R.D. 267/1942 s.m.i. (di seguito indicato ***"legge fallimentare"***) alle condizioni fissate nel presente avviso, assumendo come prezzo base il prezzo indicato nell'offerta di acquisto pervenuta,

AVVISA

che il giorno **16 ottobre 2025**, alle ore 12,00, si svolgerà, ai sensi dell'art. 107, comma 1°, L.F., la vendita telematica asincrona del complesso immobiliare denominato **"Torre del Grifo Village"**, di proprietà della società fallita, ricadente in Mascalucia, via Magenta snc e dei beni mobili ivi allocati appartenenti alla società fallita.

La procedura competitiva si svolgerà tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it secondo le regole qui di seguito indicate o richiamate o, comunque, vigenti in materia.

I) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA

I.1. LOTTO UNICO:

A) DESCRIZIONE DEL LOTTO: COMPLESSO IMMOBILIARE

Il lotto unico oggetto del presente procedimento di vendita comprende:

intera piena proprietà di un complesso immobiliare, denominato "Torre del Grifo Village", ricadente in Mascalucia, via Magenta snc, (d'ora in avanti indicato anche, per brevità, il "compendio immobiliare"), composto da un edificio polifunzionale sportivo su quattro livelli – con due piscine coperte - un'area a parcheggio, quattro campi da calcio, un sottocampo (composto da spogliatoi, palestre private, sale massaggi, sala stampa e centro riabilitazione), una struttura ricettiva di tipo resort, e annessi spazi comuni, tre suite, hall, sala meeting e blocco bagni; un corpo di fabbrica con destinazione d'uso foresteria e sottostante locale interrato destinato a magazzino/deposito; uffici direzionali, locale ricevimento ingresso, locali tecnici, accessori e depositi) meglio individuato e descritto nella "Relazione di valutazione Torre del Grifo" consultabile on line sul Portale delle vendite pubbliche (cd. PVP), nonché sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it; il tutto insistente su terreno esteso catastali ettari undici are sessanta e centiare cinquantadue (Ha 11.60.52). Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, esattamente in ditta, sez.urb.-, foglio 9, particelle: 975, sub. 3, via Magenta sn piano S1-T-1- 2, z.c.-, cat.D/6, RC.Euro 562.644,00 (insistente su terreno censito con la particella 975, EU di ha 11.37.79;

- che comprende le p.lle 31, 32, 33, 40, 41, 42, 110, 120, 121, 126, 142, 255, 256, 258, 872, 944, 965 ex 871); 967, sub.-, via Magenta n.SN piano T, z.c.-, cat. D/1, RC. Euro 314,00 (insistente su terreno censito con la particella 967, EU di ca 67); nonché in Catasto Terreni del medesimo Comune, esattamente in ditta, foglio 9, particella 966, incolt. prod. cl. 1, mq. 577, RD. Euro 0,33, RA. Euro 0,18;1075, incolt. prod. cl. 1, mq. 400, RD. Euro 0,23, RA. Euro 0,12;1077, incolt. prod. cl. 1, mq.140, RD. Euro 0,08, RA. Euro 0,04; 1078, incolt. prod. cl. 1, mq. 510, RD. Euro 0,29, RA. Euro 0,16;

- dodici quattordicesimi (12/14) indivisi di tratto di terreno sito in Mascalucia (CT) e adiacente al compendio immobiliare, esteso nell'intero catastrale cinque e centiare settantanove (are 5.79). Censito nel Catasto Terreni del Comune di Mascalucia, esattamente in ditta, foglio 9, particella 259, VIGNETO cl. 2, mq. 579, RD. Euro 4,19, RA. Euro 2,39.

B) DESCRIZIONE DEL LOTTO: BENI MOBILI

Il lotto unico oggetto del presente procedimento di vendita comprende oltre che il complesso immobiliare denominato “*Torre del Grifo Village*” di cui al superiore punto I.1.A) anche i beni mobili ivi allocati.

In particolare, i predetti beni mobili sono quelli di proprietà della società fallita elencati e ricompresi nei lotti da 1 a 8 e da 12 a 37 dello “*Stralcio della Relazione di perizia dei beni mobili*” del 10.10.2022 (all. n. 2 cit., sub “PROSPETTO DEI VALORI DI STIMA”, pagg. 1-56 corrispondenti a pagg. 10-65 del documento informatico), a eccezione dei beni descritti nel documento denominato “*Appendice perizia di stima beni mobili*”, allegato al presente avviso (all. 2bis), che sono esclusi dal presente procedimento di vendita in quanto non più disponibili.

I.2) BASE DI OFFERTA

Il prezzo base del lotto unico è di € **4.000.000,00** (euro quattromilioni/00), pari a quello indicato nella predetta offerta irrevocabile di acquisto pervenuta alla Curatela in data 10.07.2025.

La cauzione minima è pari al **15%** (quindici per cento) del prezzo offerto.

Non saranno prese in considerazione offerte di acquisto a un prezzo inferiore al prezzo base.

Il rilancio minimo di gara è di € **250.000,00** (euro duecentocinquantamila/00).

La vendita del compendio immobiliare e dei beni mobili è soggetta alle imposte e alle tasse di legge, che sono tutte a carico dell'aggiudicatario, al pari degli oneri e delle spese di trasferimento.

Il prezzo di aggiudicazione, anche se eventualmente più alto del prezzo base, sarà imputato per il 94,41 % al trasferimento del complesso immobiliare di cui al superiore punto I.1.A) e per il 5,59% al trasferimento dei beni mobili di cui al superiore punto I.1.B).

II) CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

II.1) Ogni soggetto interessato a partecipare alla procedura competitiva, dovrà depositare, con le modalità che verranno meglio di seguito esplicitate, offerta irrevocabile di acquisto, che, **a pena di inefficacia**, deve indicare:

a) il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° del D.M. n.

32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice.

Nel caso in cui l'offerente sia una Società o altro Ente dovranno essere indicate la sua denominazione sociale, la sede legale e il suo codice fiscale e/o partita IVA, nonché le generalità complete del legale rappresentante;

b) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e del numero di ruolo generale della procedura;

d) il riferimento al lotto (lotto unico);

e) il referente della procedura (curatore dott.ssa Daniela D'Arrigo);

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (16 ottobre 2025, h. 12.00);

g) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base (€ 4.000.000,00);

h) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla ricezione della notizia dell'aggiudicazione definitiva;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta);

l) la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta somma;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata del soggetto offerente o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

Nell'offerta potrà anche essere inserito un recapito di telefonia mobile.

II.2) L'offerta, sempre **a pena di inefficacia**, deve essere corredata delle seguenti dichiarazioni:

a) dichiarazione di conoscenza della *“Relazione di valutazione del centro sportivo Torre del Grifo”*, allegata al presente avviso (all. n. 1 cit.);

b) dichiarazione di conoscenza dello *“Stralcio della Relazione di perizia dei beni mobili”* e della *“Appendice perizia di stima beni mobili”*, allegati al presente avviso rispettivamente *sub* all. n. 2 e all. n. 2bis;

c) dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi in caso di aggiudicazione definitiva della procedura di finanziamento ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

d) dichiarazione di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dai Curatori nel presente avviso di vendita di cui il partecipante deve dichiarare di avere compiuta conoscenza;

e) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante l'inesistenza di cause ostative, in capo al soggetto offerente o al legale rappresentante, ai soci e agli amministratori, ai sensi dell'art. 67 D.Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia) e che a carico dei suddetti soggetti non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati (l'eventuale dichiarazione mendace sul punto, oltre alle conseguenze di natura penale, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione).

II.3) A pena di esclusione, non possono partecipare alla procedura competitiva:

- la società fallita;

- i soggetti nei cui confronti siano stati applicati i provvedimenti di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011 (disposizioni antimafia), nonché le imprese, le associazioni, le società e i consorzi di cui il legale rappresentante, amministratore, associato/socio si trova nelle condizioni di cui al predetto art. 67 D.Lgs. 159/2011;

- i soggetti ai quali la partecipazione alla procedura è vietata dalla legge.

E' esclusa la possibilità di partecipazione per persona da nominare.

II.4) L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, salvo i casi di esenzione ai sensi D.P.R. 445/2000.

L'offerente in modalità telematica può 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.

II.5) A pena di inefficacia, l'offerta di acquisto, oltre che delle dichiarazioni di cui al punto II.2), deve essere corredata anche dei seguenti documenti:

- a)** copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- b)** nel caso in cui il soggetto offerente sia una Società o altro Ente, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante del soggetto offerente, nonché copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale rilasciati non oltre tre giorni prima la data di presentazione dell'Offerta) da cui risultino i poteri ovvero l'atto di nomina autenticato che giustifichi i poteri;

- c) nel caso in cui il soggetto offerente sia un soggetto extracomunitario, copia del passaporto e del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) nel caso in cui il soggetto offerente sia coniugato, in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- e) nel caso in cui il soggetto offerente sia 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 giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- f) nel caso in cui il soggetto offerente sia 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 del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- g) nel caso di offerta formulata da più soggetti, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- h) in caso di offerta presentata tramite procuratore, copia della procura speciale notarile e copia del documento d'identità e del codice fiscale del procuratore;
- i) 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.

III) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E DEGLI ALLEGATI

III.1) A pena di inefficacia, l'offerta di acquisto di cui al superiore punto II.1) può essere presentata solo per via 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 12,00 del 15 ottobre 2025**; pertanto, entro tale data e orario deve essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

III.2) A pena di inefficacia, l'offerta di acquisto di cui al punto II.1), corredata delle dichiarazioni di cui al punto II.2) e dei documenti di cui al punto II.5), deve essere presentata tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale

<http://venditepubbliche.giustizia.it>. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

III.3) A pena di inefficacia, l’offerta di cui al punto II.1) e le dichiarazioni di cui al punto II.2) devono essere sottoscritte digitalmente – ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmesse 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 di acquisto di cui al punto II.1), le dichiarazioni di cui al punto II.2) e i documenti di cui al punto II.5 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’offerente deve versare anticipatamente una somma non inferiore al 15 % (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “*Curatela Fallimento n. 254/2021 Trib. Catania*”, all’IBAN IT22A0503616900CC0451301065.

Il regolare versamento della cauzione costituisce requisito di efficacia dell’offerta e il relativo importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto, riservandosi la procedura ogni ulteriore iniziativa per il maggior danno.

Il bonifico, con causale “*proc. fallimentare n.254/2021 Trib. CT, lotto unico, cauzione*”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo; qualora entro il termine prescritto per la presentazione dell’offerta (ore 12:00 del 15 ottobre 2025) la cauzione non dovesse risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inefficace.

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.

IV) MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

IV.1) L’apertura delle buste telematiche, l’esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura dei Curatori della procedura presso la Sezione fallimentare del Tribunale di Catania, sita in piazza Verga al terzo piano del Palazzo di Giustizia.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno in data 16 ottobre 2025, alle ore 12:00. I Curatori esamineranno le buste e delibereranno sull'ammissibilità e sull'efficacia delle singole offerte presentate.

Le offerte giudicate ammissibili ed efficaci abilitano automaticamente gli offerenti alla partecipazione alla gara.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

IV.2) In caso di unica offerta ammissibile ed efficace si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

IV.3) In caso di più offerte ammissibili ed efficaci con partecipazione di offerenti alla gara si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti con rilanci minimi efficaci nella misura non inferiore a € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) e assumendo come prezzo base quello indicato nell'offerta migliore. Nei rilanci non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali. In caso di più offerte ammissibili ed efficaci e qualora nessuno degli offerenti aderisca all'invito alla gara all'offerta più alta, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei criteri di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, priorità temporale nel pagamento del saldo prezzo;
- in caso di impegno al pagamento del saldo prezzo entro la medesima data, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte ammissibili ed efficaci e qualora aderiscano alla gara solo gli offerenti che non abbiano presentato l'offerta migliore e l'offerente migliore non partecipi, il bene verrà aggiudicato a un offerente diverso da quello che ha presentato l'offerta migliore qualora venga effettuato, rispetto all'offerta migliore, almeno un rilancio non inferiore a € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00); non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

Diversamente, in mancanza di rilanci nonostante l'adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'originario migliore offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

La durata della gara è fissata **dalle ore 12:00 del 16 ottobre 2025 alle ore 12:00 del 23 ottobre 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza stessa verrà prolungata, automaticamente, per una sola volta, di 60 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; in tal caso, non potranno essere effettuati rilanci oltre la scadenza del sessantesimo minuto.

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

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dai Curatori al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Il lotto unico, in caso di svolgimento effettivo della gara con rilanci validi ed efficaci, verrà aggiudicato immediatamente dopo la scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio valido e, quindi, che avrà offerto il prezzo più alto, entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione sopra individuato di 60 minuti.

All'esito della gara telematica i Curatori procederanno all'aggiudicazione redigendo apposito verbale. Agli altri offerenti verrà prontamente restituito il deposito cauzionale.

L'aggiudicazione diverrà definitiva nel caso in cui non vengano presentate, nei termini previsti, offerte migliorative.

V) OFFERTE MIGLIORATIVE

V.1) Sino alle **ore 12:00 del 30 ottobre 2025** possono pervenire eventuali offerte d'acquisto, da parte di soggetti aventi i requisiti di partecipazione alla vendita competitiva meglio sopra individuati nel presente avviso, migliorative per almeno il 10 % del superiore prezzo di aggiudicazione e irrevocabili, ai sensi dell'art. 107 L.F.

In tal caso, i Curatori potranno discrezionalmente riaprire la gara.

Se dovessero decidere di non riaprire la gara, diverrà definitiva l'aggiudicazione già intervenuta.

Se dovessero decidere di riaprire la gara, questa avrà come prezzo base la più alta nuova offerta migliorativa ricevuta e avverrà tra l'aggiudicatario provvisorio e il/i nuovo/i offerente/i.

Le superiori decisioni dei Curatori verranno in ogni caso tempestivamente comunicate via pec ai soggetti direttamente interessati (aggiudicatario provvisorio e offerente/i in miglioramento).

Per le modalità di presentazione delle offerte, per il loro contenuto e per i relativi allegati valgono le

medesime prescrizioni già indicate, a pena di inefficacia, nel presente avviso per le offerte attinenti alla prima gara.

Ciascuna offerta deve essere corredata di un deposito cauzionale pari ad almeno il 20% (venti per cento) del prezzo offerto, da eseguirsi mediante bonifico intestato a “Curatela Fallimento n. 254/2021 Trib. Catania” utilizzando il seguente IBAN IT22A0503616900CC0451301065.

A pena di inefficacia, il bonifico deve essere effettuato in modo tale che la somma versata sia disponibile sul conto della Curatela entro le **ore 12:00 del 30 ottobre 2025**.

Anche in tal caso, il rifiuto dell'acquisto comporterà l'incameramento della cauzione da parte della procedura, riservandosi la Curatela ogni ulteriore iniziativa per il maggior danno.

La durata della gara sarà quella indicata nella pec inviata dai Curatori ai soggetti direttamente interessati (aggiudicatario provvisorio e offerente/i in miglioramento).

V.2) Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente/i migliorativo/i non aderiscano all'invito a partecipare alla gara, il compendio immobiliare verrà aggiudicato definitivamente all'offerente migliorativo o, in caso di più offerte migliorative secondo i medesimi criteri di cui al superiore punto IV.3.

Nel caso di adesione all'invito alla gara, anche di una parte degli aventi diritto, detta gara si svolgerà con modalità telematica asincrona assumendo come prezzo base quello indicato nell'offerta migliorativa più alta, con rilanci minimi non inferiori a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00); non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, per una sola volta, di 60 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il compendio immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci validi ed efficaci, avrà offerto il prezzo più alto.

VI) ESITO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in Cancelleria e i Curatori provvederanno ad informarne il Giudice Delegato.

Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.

Decorso il termine di cui al primo comma dell'art. 108 L.F., l'aggiudicazione diverrà definitiva.

VII) VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

VII.1) All'aggiudicatario perverrà, tramite PEC, notizia dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e i diritti d'asta pari ad € 240,00 +

iva, nel termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dalla ricezione della notizia dell'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare degli oneri fiscali, delle spese di pubblicità e delle altre spese di vendita a suo carico che saranno comunicati dai Curatori. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite finanziamento ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

VII.2) Dopo il regolare versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e delle spese della vendita di cui sopra, l'aggiudicatario verrà invitato dai Curatori, tramite pec, alla stipula dell'atto notarile.

Nella PEC i Curatori indicheranno data, luogo e Notaio (designato dagli stessi Curatori, il cui nominativo verrà individuato tra quelli compresi nell'elenco depositato in cancelleria in attuazione del protocollo di intesa siglato dal Tribunale di Catania) per il perfezionamento della vendita; il compenso del Notaio sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento, anche parziale, del saldo del prezzo o degli oneri fiscali e delle spese di pubblicità e di vendita di cui sopra, di mancata presentazione dinanzi al notaio rogante nel termine previsto, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente perdita della cauzione, fermo il risarcimento del maggior danno.

VIII) NATURA FORZATA DELLA VENDITA

VIII.1) Il compendio immobiliare di cui al superiore punto I.1.A) verrà venduto 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 e L.R. 37/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001 e L.R. 16/2016, 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 vendita ha natura di vendita forzata; ne segue, a titolo esemplificativo, che essa deve intendersi vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita 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, 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 del compendio immobiliare.

Si evidenzia altresì che la realizzazione del compendio immobiliare Torre del Grifo Village è stata approvata, a seguito di procedimento *ex art. 5* del D.P.R. n. 447/1998, con Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dallo S.U.A.P. del comune di Mascalucia con nota port. n. 17803 del 22/05/2009, previa sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 30/04/2009, a firma autentica del Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro Rep. 53380, contenente la disciplina dei rapporti tra la società e il Comune di Mascalucia, entrambi allegati alla "Relazione di valutazione Torre del Grifo" (allegato L). Il formale trasferimento al comune di Mascalucia dell'allargamento del tratto stradale di via Magenta, a suo tempo, realizzato dalla società fallita (censito in catasto al foglio 9, particelle 1075,1077,1078), attiene ai rapporti tra il soggetto aggiudicatario, in quanto avente causa della società fallita, e il predetto Comune.

Nella "Relazione di valutazione Torre del Grifo" (all. 1 cit.) sono specificati gli abusi edilizi inerenti il compendio immobiliare; essi devono essere regolarizzati, ove le normative, tempo per tempo vigenti, lo consentano, a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che ciò possa dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche perché della loro incidenza si è tenuto conto in sede determinazione del prezzo base del compendio immobiliare; gli abusi non suscettibili di condono o di sanatoria devono essere rimossi, con ripristino dello stato dei luoghi, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, nell'osservanza della normativa vigente in materia, senza che ciò possa dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche perché della loro incidenza si è tenuto conto in sede determinazione del prezzo base del compendio immobiliare.

Per come evidenziato nella "Relazione di valutazione Torre del Grifo", manca la conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali; la regolarizzazione dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto dei relativi oneri si è tenuto conto in sede determinazione del prezzo base del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il compendio immobiliare verrà venduto libero dalle formalità pregiudizievoli, che, previo ordine del Giudice Delegato, saranno cancellate a cura e spese della parte aggiudicataria.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione del compendio immobiliare, ove esso fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico di parte venditrice.

VIII.2) Il lotto in vendita comprende anche i beni mobili allocati nel complesso immobiliare, elencati e descritti nello "*Stralcio di Relazione di Perizia dei beni mobili*" (all. 2 cit.) ad eccezione dei beni descritti nel documento denominato "*Appendice perizia di stima beni mobili*" (all. 2bis cit.), secondo quanto precisato al superiore punto I.1.B).

I predetti beni verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano. La vendita 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 dei beni venduti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

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

IX) INFORMAZIONI UTILI

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 del complesso immobiliare Torre del Grifo Village e dei beni mobili ivi allocati, che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso i Curatori fallimentari (pec: ctf2542021@procedurepec.it).

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 contattare 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.

Catania, 4.8.2025

I Curatori fallimentari

avv. Giuseppe Basile

dott.ssa Daniela D'Arrigo

dott. Enrico Maria Giucastro