

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

L.C. n. 44/2024

GIUDICE DOTT. SSA LAURA MESSINA

TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE XIV

L.C. n. 22/2025

GIUDICE DOTT. SSA DANIELA CAVALIERE

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA SENZA
INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, C.F: BRBRLR66M10C351G, con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Trinacria, n. 11, nella sua qualità di liquidatore nominato dal Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Catania VI Sezione nel procedimento di Liquidazione controllata n. 44/2024 CCI Giudice Delegato Dott.ssa Laura Messina, nonché in qualità di delegato del dott. Luigi Lucchetti, liquidatore della procedura L.C. n. 22/2025 presso il Tribunale di Roma, per la vendita dell'intero diritto di proprietà dei beni sotto individuati

AVVISA

che il giorno **10/04/2026 alle ore 11:30**, si procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e 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 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

Prezzo base: € 60.000,00 (sessantamila/00) oltre imposte come per legge.

Offerta minima: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte come per legge.

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 1.500,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Descrizione del lotto:

Il lotto è formato dal seguente bene:

Fabbricati siti nel Comune di Catania, censiti al N.C.E.U. al

- Fog. 25 – Part. 233 – sub. 5 – via Acquedotto Greco n. 208 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 58, classe 6, consistenza 2 vani, rendita €. 64,04

- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 3 – via Montepetroso n. 54 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 29, classe 9, consistenza 1 vani, rendita €. 51,65

- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 4 – via Montepetroso n. 52Bis - P.T. – Cat. C/2, classe 4, consistenza 29 mq., rendita €. 67,40.

Quota Proprietà: 100%,

LOTTO 2

Prezzo base: € 4.000,00 (cinquemila/00) oltre imposte come per legge.

Offerta minima: € 3.000,00 (tremila/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte come per legge.

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 500,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Descrizione del lotto:

Il lotto è formato dal seguente bene:

Terreni agricoli siti nel Comune di Adrano (CT) in contrada Pulica, con estensione complessiva di circa 3.684 mq., censiti alle particelle n. 222 (di mq. 1760), n. 223 (di mq. 30), n. 224 (di mq. 1894), del foglio catastale n. 55.

Quota Proprietà: 50%,

LOTTO 3

Prezzo base: € 26.000,00 (ventiseimila/00) oltre imposte come per legge.

Offerta minima: € 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte come per legge.

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Descrizione del lotto:

Il lotto è formato dal seguente bene:

Terreni agricoli siti nel Comune di Adrano (CT), con estensione complessiva di circa 31.480 mq., censiti al foglio 64 particella n. 109 (di mq. 26940) c/da Ciappa, al foglio 65 particella n. 40 (di mq. 3840) c/da Ciappa, al foglio 74 particella n. 529 (di mq. 700) c/da Zaccani.

Quota Proprietà: 100%,

LOTTO 4

Prezzo base: € 50.000,00 (cinquantamila/00) oltre imposte come per legge.

Offerta minima: € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte come per legge.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Descrizione del lotto:

Il lotto è formato dal seguente bene:

Unità immobiliare sita nel Comune di Adrano, censita al N.C.E.U. al - Fog. 74 - Part. 616 - sub. 12 - via Aurelio Spampinato n. 28 - P.1° - Cat. A/3 - mq. 115, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita €. 176,11 **Quota**

Proprietà: 100%,

LOTTO 5

Prezzo base: € 30.000,00 (trentamila/00) oltre imposte come per legge.

Offerta minima: € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base, oltre imposte come per legge.

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 500,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Descrizione del lotto:

È posto in vendita lotto edificabile sito nel Comune di Udine, Viale Tricesimo (loc. Paderno), censito al Catasto Terreni del Comune di Udine al Foglio 15, Particella 39, della superficie catastale di mq 102, ricadente in zona urbanistica B3 – residenziale estensiva del vigente P.R.G.C. Sul compendio immobiliare insistente lungo la pubblica arteria di Viale Tricesimo, in corrispondenza dei civici 82, 84, 86 e 88, era presente un fabbricato, integralmente demolito.

Sull'istanza di Permesso di Costruire per demolizione e nuova costruzione, inoltrata in data 01/08/2017, è stato espresso parere favorevole in data 07/05/2018 da parte della Commissione Edilizia Comunale, come da nota prot. PG/U 55715 del 16/05/2018 del Comune di Udine. Atteso che il fabbricato identificato al Foglio 15, Particella 39 non esiste più, la vendita ha ad oggetto esclusivamente la porzione di terreno edificabile su cui lo stesso insisteva. Il lotto risulta libero, urbanizzato e con accesso diretto dalla viabilità pubblica, inserito in contesto semicentrale dotato di urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di servizi, attività commerciali, scuole, parcheggi e mezzi pubblici nelle immediate vicinanze. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come meglio descritto nella perizia di stima depositata agli atti, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento tecnico, urbanistico ed edilizio.

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti del termine massimo indicato nel presente avviso);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; ▪
- l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta 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 indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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;
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione,

procura speciale, verbale del C.d.A.);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il soggetto offerente è un cittadino extracomunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

a. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a:

PROCEDURA RG 44/2024 LC

IBAN: IT64I0326816900052321471740

Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Detto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "**PROCEDURA RG 44/2024 LC , indicazione del Lotto, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta si considererà inammissibile.

b. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.itsolo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta

elettronica certificata. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La durata della gara è fissata in giorni sette (7) con inizio il giorno 10/04/2026 alle ore 11:30 e termine il giorno 17/04/2026 alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

c. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente sul conto intestato alla procedura recante codice **IBAN: IT64I0326816900052321471740** specificando nella causale del bonifico **"PROCEDURA RG 44/2024 LC , indicazione del Lotto, saldo prezzo, spese di trasferimento"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può 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 provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

d. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile (ove non a carico della procedura).

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche **www.pvp.giustizia.it**
- sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** – **www.astetelematiche.it** unitamente alla relazione peritale.

INFORMAZIONI UTILI

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita.

Per visionare i beni gli interessati potranno prenotare l'appuntamento tramite il Portale Delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Liquidatore dott. Orazio Lorenzo Barbagallo (mail o.barbagallo@studiobarbagallo.it).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Tremestieri Etneo 22/01/2025

Il liquidatore

Dott. Orazio Lorenzo Barbagallo

Il liquidatore

Dott. Luigi Lucchetti