TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione fallimentare

-ordinanza di vendita immobiliare telematica asincrona-

Il giudice delegato,
visti gli atti del fascicolo;
vista l'istanza del curatore n.9/2024 del 20/11/2024 per la vendita dei beni immobili;
esaminata la relazione di stima in atti e la documentazione relativa;
ritenuto non probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, ai fini dell'art. 569 comma III c.p.c. ultimo periodo;
ritenuto opportuno adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32,
ritenuto che non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ex art. 569 comma III c.p.c.;
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. e il D.M. n. 32/2015;

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto del seguente bene immobile al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti:

• LOTTO UNICO così composto: Piena proprietà del locale a destinazione commerciale ubicato al piano terra, avente accesso dal civico 11 di Via Ugo Foscolo, della superficie di circa metri quadrati centocinquantanove (mq.159=). Confinante: da quattro lati come dalle risultanze dell'elaborato planimetrico, salvi migliori confini. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania, al foglio 2, mappale 2108 sub 11 (già mappale 2108 sub 2), Via Ugo Foscolo n.11, P.T., categ. C/1, cl.4^, consistenza mq.159 - superficie catastale mq.176 - R.C. Euro 3.120,43=.

Situazione urbanistica e catastale:

Nella propria relazione tecnica integrativa del 29/05/2023, a cui comunque integralmente si rimanda, l'Ing. Giampaolo Grasso in relazione all'immobile posto in vendita ha riscontrato le seguenti difformità (cfr. pag.3/6):

"… *Innanzi tutto è necessario segnalare che la domanda di sanatoria era stata inoltrata quale unità destinata a deposito ma in data 24.12.1993 la ditta proprietaria integrò una richiesta di autorizzazione per il "cambio di destinazione d'uso da deposito a locale vendita a dettaglio di ferramenta (attività non rumorosa) ….*", tale richiesta risulta essere stata accolta dal Comune di Gravina di Catania e pertanto le tavole grafiche allegate alla C.E. (approvate dalla Commissione Edilizia Comunale il 28.05.1996) riportano l'unità posta al piano terra con destinazione d'uso commerciale. La situazione catastale invece riporta ancora la destinazione d'uso deposito ma, essendo stato approvato il cambio di destinazione d'uso, doveva essere effettuata la variazione catastale entro un anno dal rilascio della concessione.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite e allegate alla C.E. in sanatoria del 2010 mostra una distribuzione interna conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una finestra su corte interna e del piccolo vano anti-bagno. Invece, come già detto nella perizia del 07.08.2020, la planimetria catastale rappresenta una situazione difforme dallo stato dei luoghi. In particolare si segnala la presenza di numerose finestre a nastro sotto-solaio e due grandi vetrate d'accesso a Est, non riportate in planimetria.

Ai fini delle difformità riscontrate per l'apertura della finestra su corte interna e la realizzazione dell'antibagno è necessario presentare regolare istanza al Comune (CILA tardiva). Per quanto riguarda la situazione catastale per l'unità al piano terra vi è la necessità di aggiornare la planimetria catastale sia rispetto alla variazione della categoria catastale (da C/2 a C/3) sia per ciò che concerne la distribuzione interna e le finestrature.

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

E' doveroso sottolineare che detto immobile ad oggi risulta privo del certificato di agibilità che potrà ottenersi, previa osservanza delle prescrizioni generali riportate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e adeguamento degli impianti al D.M. n. 37/08 per l'ottenimento dei certificati di messa a norma, inoltrando segnalazione certificata d'agibilità (SCA) all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania."
Per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale di detta unità immobiliare l'Ing. Grasso ha stimato in complessivi €.7.000,00 le somme da pagare.

***

Prezzo base: € 54.000,00
Offerta minima: € 40.500, pari al 75% del prezzo base.
Rilancio minimo di gara: € 3.000,00
Caution: pari almeno al 10% 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 IT08G0312416900000000230103

FISSA

Innanzi al Giudice delegato l'udienza del giorno 7.10.25 ore 11.30 in questo Palazzo di Giustizia, P.zza Verga, terzo piano, sezione fallimentare, per l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una;
termine fino alle ore 13,00 del giorno precedente per il deposito delle offerte;
NOMINA
gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. anche quale coadiutore per l'inserimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche
La vendita dell'immobile sopra descritto, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa dell'Ing. Giampaolo Grasso (relazione del 06/08/2020 e relazione integrativa del 29/05/2023), avverrà in modalità telematica asincrona 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.
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
L'offerta di acquisto è presentata esclusivamente in modalità telematica e 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), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato 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.
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, 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).

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

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 automaticamente decifrata e trasmessa al gestore della vendita telematica non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, il quale garantirà la visibilità al curatore tramite il proprio portale di tutte le offerte presentate a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nell'avviso di vendita, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo a seguito dell'aggiudicazione.
Il bonifico, con causale "Procedura n. numero_ruolo/anno_ruolo", (es. Liquidazione giudiziale n. 15/2024) 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:
• 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;
• 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/delegato alle operazioni di vendita;
• la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
• il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
• 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 curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
• l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
• la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

• il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
• 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;
• il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.
All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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), risalente a non più di tre mesi, 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;
- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.
PAGAMENTO DEL BOLLO
L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00), che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it.
Al termine dell'iter di compilazione dell'offerta telematica viene generato il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) necessario per procedere al pagamento del bollo digitale.
La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (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.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.
Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Giudice Delegato nella data ed all'orario sopra indicati. Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
A seconda che vengano presentate una o più offerte si procederà nei seguenti termini:
UNICA OFFERTA = In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c..
PLURALITÀ DI OFFERTE = Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti. Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) con inizio il giorno dell'esame delle offerte (immediatamente dopo l'apertura delle buste) e termine finale il terzo giorno successivo (10.10.25) alle ore 12.00.
Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Giudice Delegato 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.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di altri 5 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 ma solo per un massimo di n.24 (ventiquattro) prolungamenti e quindi per un totale massimo di 2 ore.
Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.
Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. Il Curatore riferirà quindi depositando apposita istanza al Giudice Delegato che procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.
Il Giudice Delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT e provvede ad inviarlo per via telematica alla cancelleria, entro cinque giorni dall'aggiudicazione. A tale verbale saranno allegate tutte le offerte pervenute con i relativi allegati.
AGGIUDICAZIONE
In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura il saldo prezzo e, solo ove espressamente indicato nell'avviso di vendita, i diritti d'asta relativi al servizio fornito dal gestore della vendita telematica, 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 nonché per il compimento delle formalità accessorie 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, le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente su iniziativa del curatore.
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 connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

Se il prezzo e gli eventuali diritti d'asta e le somme dovute per le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice Delegato dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, 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.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; 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'avviso di vendita e/o in misura inferiore a quella indicata nello stesso.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica ai recapiti indicati nell'avviso di vendita.

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
- Manuale per il pagamento telematico

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Un avviso della vendita:

1) dovrà essere inserito nel Portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della vendita;

2) dovrà essere pubblicizzato tramite uno dei siti di cui all'art.490 co.2 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della vendita. Ove il gestore per la vendita gestisca anche un sito con dette caratteristiche, la pubblicità andrà effettuata sul sito riferibile al gestore per la vendita;

3) Il Curatore provvederà a notificare un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi con privilegio sugli immobili.

Catania 25.3.25

Il giudice delegato
Alessandro Laurino

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