

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT. SEBASTIANO CASSANITI
FALLIMENTO N. 110/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Stefano Grande, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

che il Programma di liquidazione redatto dallo scrivente è stato approvato dal G.D. Dott. Sebastiano Cassaniti con provvedimento in data 20 marzo 2025, con autorizzazione al compimento degli atti liquidatori in esso indicati,

AVVISA

- che, a norma dell'art. 490 cpc e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. cpc e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. n.32/201 (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nel presente avviso, il giorno **28 Maggio 2025 alle ore 09:00**, si procederà alla vendita telematica asincrona ex art. 107, co. 1, l.f., tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del complesso turistico-alberghiero "Marina Palace Hotel" comprendente gli immobili, i beni mobili strumentali e le licenze ed autorizzazioni come appresso specificati.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

(A) Piena proprietà della struttura alberghiera denominata "Marina Palace Hotel" sita in Aci Castello (CT), via Provinciale n. 1, costituito da:

(I) Immobile non residenziale a destinazione ricettiva-alberghiera posto a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza , riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 - rendita Euro 95.607,00 - Ente Urbano della superficie di mq. 5.082,00 al NCEU foglio 2 particella 1078.

La struttura alberghiera (Hotel classificato a 4 stelle) è costituita da tre

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

elevazioni fuori terra oltre ad una copertura a terrazza a piano terzo ed un piano primo sottostrada.

Piano terra

Descrivendo la struttura coperta da sud verso nord ritroviamo:

- un locale bar con i relativi servizi ed accessori;
- una ampia Hall con reception, uffici di direzione ed ambienti connessi;
- un ampio disimpegno che conduce mediante corridoio successivo verso la cucina ed alle sale conferenze, in parte destinato a guardaroba ed in parte alla registrazione delle presenze a servizio delle sale conferenze e meeting;
- nn. 4 sale conferenze tutte tramezzate e divise l'una dall'altra mediante pannelli apribili a fisarmonica così da poter anche ottenere sale uniche a seconda della richiesta. Tali sale sfociano lungo il prospetto est su terrazze e comunque in ambienti aperti;
- cucina molto ampia e con un ambiente esterno chiuso con struttura amovibile in cui è presente il locale forno;
- ristorante posto ad ovest della cucina prospettante sia sulla corte a giardinetto posta ad ovest e sia a nord in cui è presente un camminamento confinante con un muro reggente l'infrastruttura stradale denominata SS 114;
- area pedonale esterna in parte coperta ed in parte scoperta che costituisce l'atrio interno della struttura alberghiera che prospetta con la stessa struttura o con le botteghe a piano terra. Da tale atrio nella parte coperta posta ad ovest, si accede alla corte esterna in parte pavimentata ed in parte a giardinetto che costituisce l'intera corte di pertinenza della struttura alberghiera e nella fattispecie la particella 1078 nella parte non coperta da immobili. Su tale area insistono i beni comuni non censibili sia alla struttura alberghiera che al parcheggio posto al secondo piano entro terra e sia i servizi ed impianti a servizio della struttura alberghiera come le centrali dell'impianto di condizionamento, idrico etc.... In corrispondenza dell'area a piano terra tra l'ingresso pedonale dalla via provinciale e l'ingresso carrabile posto ad est ritroviamo la cabina elettrica dell'Enel.

La superficie coperta del piano terra della struttura alberghiera è di circa mq. 1.221,00, mentre la superficie coperta della corte esterna pavimentata a ridosso della struttura alberghiera coperta è di circa mq. 600,00. Si sottolinea che la superficie totale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1078 al lordo della superficie coperta destinata alla struttura alberghiera, alle botteghe ed alle aree esterne comprese quelle in comune con altro immobile appartenente al piano secondo sottostrada misura circa mq. 5.082,00.

Il piano terra è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Si fa presente che tali ascensori a piano terra si presentano sbarcanti in parte anche all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la SS 114;
- a Sud con la particella 1286 costituente area pubblica anche se intestata alla stessa ditta proprietaria;
- ad Est in parte con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria ed in parte col sub 4 costituente la scivola carrabile che è bene comune non censibile anche al sub 5 appartenente ad altra ditta proprietaria;
- ad Ovest con altra particella catastale denominata particella 1287 appartenente alla stessa ditta proprietaria.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale. Inoltre, L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera non corretta. Infatti nella mappa catastale la sagoma del fabbricato non è inserita correttamente. Manca ad esempio l'ampliamento della cucina.

Piano primo

Al primo piano sono presenti n. 27 camere con relativo bagno suddivisi in: camere singole/doppie; camere triple; camere quaduple. Ogni tipologia di camera risulta dettagliatamente descritta nella perizia di stima, cui si rinvia. Tale livello è funzionalmente dipendente dai piani superiori e dal piano terra. Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

La superficie coperta del piano primo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 1.101,73;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 328,82;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano primo è complessivamente di circa mq. 505,10.

Il piano primo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Si fa presente che tali ascensori a piano primo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;
- ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al piano secondo sottostrada;
- ad Ovest con la superficie a piano terra.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano primo presenta diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano secondo

Al piano secondo sono presenti n. 25 camere con relativo bagno suddivisi in: camere singole/doppie; camere triple; camere quaduple. Ogni tipologia di camera risulta dettagliatamente descritta nella perizia di stima, cui si rinvia. Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani inferiori e dal piano terra. Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

La superficie coperta del piano secondo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 912,89;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 300,20;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano secondo è complessivamente di circa mq. 317,83.

Il piano secondo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Si fa presente che tali ascensori a piano secondo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;

- ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al sub 5;

- ad Ovest con la superficie a piano terra.

Dall'indagine diretta eseguita sui luoghi il perito ha individuato due camere totalmente in disuso ed inagibili a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura. A seguito di sopralluogo, il perito ha inoltre verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano secondo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano terzo

Tale livello è dedicato a terrazza e solarium a servizio della struttura. Insistono i due vani scala con i relativi vani ascensori, nonché un locale servizi a complemento dell'offerta della struttura alberghiera. Tale terrazza risulta essere delimitata con ringhiera lungo tutti i prospetti.

Il pavimento di calpestio di tale piano è del tipo sopra-elevato/galleggiante. Il perito ha riscontrato che la condizione di tenuta all'acqua della terrazza è pessima, con ingenti infiltrazioni d'acqua ai piani inferiori. Il locale adibito a servizio igienico, con bagni e lavandini, risulta in pessimo stato, con la mancanza totale della copertura.

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani inferiori e dal piano terra.

La superficie coperta del piano terzo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta delle aree pedonali della terrazza è complessivamente di circa mq. 961,00;
- la superficie coperta dei locali accessori è complessivamente di circa mq. 65,17;
- la superficie coperta della tettoia posta antistante il blocco ascensori è complessivamente di circa mq. 6,90.

Il piano terzo è collegato internamente ai vari livelli sottostanti mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano terzo si presentano sbarcanti all'esterno su terrazza.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;

- ad Est in parte la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune con il sub 5;

- ad Ovest con la superficie a piano terra.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale della terrazza presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano primo sottostrada

A tale livello insistono i seguenti locali:

- sala riunioni di ampia dimensione e sale di più esigua dimensione;
- blocco uffici e servizi posti a ridosso sia delle scale che dal piano terra conducono internamente al piano primo sottostrada e sia del blocco ascensori;
- blocco locali deposito alimentare, biancheria, locali tecnici;
- blocco Centro Estetico e benessere, salette dimostrazioni, sala lettura e TV etc...;
- deposito sino al confine ovest del lotto, laddove insiste la scala che conduce alla corte destinata ed adibita a giardinetto, sulla particella sub 1078. La destinazione principale di tale livello di piano è ad uffici amministrativi, sala riunione e centro benessere.

La superficie coperta è, allo stato, per la maggior parte utilizzata a centro benessere, sale riunioni ecc. ma urbanisticamente risulta destinata a parcheggio. La superficie è complessivamente di circa mq. 2.655,00.

La superficie coperta del fabbricato destinato a servizio del piano terra e della struttura alberghiera è complessivamente di circa mq. 1.198,00.

Una parte dell'area occupata da tale immobile lungo il prospetto nord risulta essere adibita a parcheggio anche se di minima dimensione.

Il piano primo sottostrada è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con terrapieno sulla SS 114;
- a Sud con terrapieno sulla strada Provinciale;
- ad Est con il sub 4 e con altra particella catastale;
- ad Ovest con terrapieno.

A seguito di sopralluogo il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale dell'immobile nella sua destinazione d'uso presenta notevoli difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente

a quella riportata nella planimetria catastale.

Situazione urbanistica dell'immobile sub (I)

Il Perito, nella propria relazione, ha precisato che *l'immobile è stato realizzato a seguito di:*

- Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986
- Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;
- Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002.

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT). Tale agibilità si riferiva al complesso alberghiero e precisamente:

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al fg. 12 p.lla 1078:

- sub5: locale al piano interrato composto da: n. 1 autorimessa; n. 5 bagni; n. 5 locali tecnici.

- sub 1:

Locali al piano interrato composto da: n. 1 autorimessa; n. 11 locali deposito; n. 4 bagni uomini; n. 4 bagni donne.

Locale al piano terra composto da: n. 1 ingresso-hall; n. 1 reception; n. 3 uffici; n. 4 sale conferenze; n. 1 cucina con annessa dispensa lavaggio stoviglie; n. 1 ristorante; n. 1 drug-store; n. 4 salette.

Locale al piano primo composto da: n. 26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno; n. 2 suite.

Locale al piano secondo composto da: n. 26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno.

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di Aci Castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA, l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

- (1) diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano;
- (2) diversa destinazione d'uso di buona parte del piano primo sottostrada che originariamente risultava essere destinato a parcheggio ed

oggi invece rappresenta area destinata a centro benessere, deposito, sala riunioni e sale a servizio della struttura alberghiera.

(3) realizzazione di locali tecnici a piano terzo.

Per quel che riguarda il punto 1, occorre presentare presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 10.000,00.

Per quel che riguarda i punti 2 e 3, si dovrà eseguire la messa in pristino dei locali ritornando alla situazione prevista nei grafici progettuali autorizzati. La spesa complessiva considerando sia le spese per la demolizione e messa in pristino, sia gli onorari tecnici che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 120.000,00,00;

La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 130.000,00".

Impiantistica relativa all'immobile sub (I)

Il perito ha verificato che gli impianti di condizionamento (raffrescamento/riscaldamento), idrico, elettrico, metano sono stati certificati al momento del rilascio dell'agibilità della struttura avvenuta in data 2002. Allo stato, occorre adeguare gli impianti, essendo vetusti e ricchi di svariate problematiche di tenuta, specie per l'impianto idrico. Quanto all'impianto antincendio, il nulla osta risulta essere scaduto e non rinnovato presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

(II) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0. Superficie catastale totale mq. 99,0; rendita Euro 1.183,20.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Essa è costituita da un unico

vano con all'interno il bagno. L'immobile al momento del sopralluogo risultava sfritto. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 13;
- ad Ovest con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17.

A seguito di sopralluogo il perito ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile possiede il bagno mentre nella planimetria catastale non è riportato ed inoltre presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(III) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 - Superficie catastale totale mq. 72,0 - rendita Euro 838,73.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 14;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 12.

A seguito di sopralluogo, il perito stimatore ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il

bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(IV) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0 - rendita Euro 673,98.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 15;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 13.

A seguito di sopralluogo, il perito stimatore ha verificato che: (a) la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(V) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 - Superficie catastale totale mq. 72,0 - rendita Euro 808,77.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera. L'unità immobiliare a piano terra così confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 16;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 14.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(VI) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;

- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;

- ad Est con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;

- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 15.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che: (a) la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

Situazione urbanistica degli immobili subb (II), (III), (IV), (V), (VI)

Il Perito, nella propria relazione, ha precisato che "l'immobile è stato realizzato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986
- Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;
- Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002.

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT). Tale agibilità si riferiva al complesso alberghiero ...

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di Aci Castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA, l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

In data 12/02/2015 l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello rilasciava regolare autorizzazione al frazionamento dell'originario Drug Store a piano terra in cinque botteghe indipendenti.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

- (1) diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano;
- (2) Mancanza dei bagni all'interno di n. 4 botteghe su cinque.

Per quel che riguarda il punto 1 e 2, occorre presentare presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative e la messa in pristino con la creazione dei quattro bagni mancanti, può attestarsi a circa in € 20.000,00".

*** **

(VII) Lotto di terreno censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 2, part. 1287, di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq 169,00 con reddito dominicale di euro 1,66 e reddito agrario euro 1,00.

Trattasi di terreno ben recintato di sagoma pressoché triangolare e non coltivato.

*** **

Disponibilità degli immobili

Gli immobili sopra indicati sono allo stato occupati da società terza in forza di un contratto non opponibile alla Procedura. Detta società si è impegnata a rilasciare alla Curatela gli immobili, con i relativi beni mobili inventariati dalla Curatela, entro 45 giorni dall'aggiudicazione della struttura alberghiera. Allo stato, sono in corso di ultimazione le operazioni di rilascio dell'immobile.

Si precisa inoltre che sugli immobili sopra indicati risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 10 aprile 2002, ai nn. 14013/10766, vincolo di destinazione a favore del Comune di Aci Castello, in forza di atto di costituzione di vincolo di destinazione ai rogiti del Notaio Carmelo Sinatra di Giarre del 4 aprile 2002, rep. n. 25028.

Si precisa che è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del complesso immobiliare.

I beni immobili sopra indicati sono dettagliatamente illustrati nella perizia di stima in data 3.2.2023 a firma dell'ing. Giuseppe Raciti, che viene pubblicata in una all'avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio.

*** **

(B) Piena proprietà dei beni mobili (beni di arredamento e beni strumentali) inventariati all'interno del complesso immobiliare e utilizzati per l'esercizio

dell'attività alberghiera e delle attività connesse (ristorazione, centro benessere, sala congressi etc ...). A titolo meramente esemplificativo: tavoli, scaffali, sedie, poltrone, oggetti d'arredamento (vasi, statue, quadri etc ...), scrivanie, armadi, mobili ufficio, librerie, attrezzatura per centro benessere, lettini massaggio, stampanti, tastiere, monitor, mouse, computer assemblati, apparecchiatura elettronica (microfoni, amplificatori, casse audio, etc ...), lavastoviglie, cucine, accessori per cucine, pensili, bilancia, piatti, posate, coppe gelato, bicchieri, lavatrice, lavasciuga pavimenti, spazzatrice, idropultrice, tosaerba, piastrelle da pavimento, forno microonde, banchi da lavoro, banchi frigoriferi, lavello, abbattitore, frigorifero, tritacarne, affettatore, lavello, forno a convezione-vapore, griglia elettrica, friggitrice a due pozzetti, cuocipasta, cappa, fabbricatore ghiaccio, carrelli, lettini, letti matrimoniali, mobili bar, TV, specchi, scrittoi etc ...

I beni sono puntualmente indicati nella perizia estimativa dei beni strumentali a firma del sig. Marcello D'angelo pubblicati in una al presente avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura. Pertanto, la Curatela non risponde di eventuali discrasie tra i beni strumentali analiticamente indicati nella perizia e quelli effettivamente presenti nella struttura.

*** *** ***

(C) In una al complesso aziendale vengono trasferite anche le seguenti licenze/autorizzazioni, di cui la società fallita è titolare:

(1) autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva alberghiera denominata "MARINA PALACE HOTEL", con categoria a "quattro stelle" rilasciata dal Comune di Aci Castello in data 13.12.2002;

(2) autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per l'esercizio di tipo "B" rilasciata dal Comune di Aci Castello in data 1.10.2002;

(3) autorizzazione sanitaria per l'attivazione di esercizio di laboratorio preparazione cibi cotti rilasciata dal Comune di Aci Castello nel settembre 2002;

(4) licenza fiscale di vendita prodotti alcolici n. CTM01015X;

(5) autorizzazione all'installazione ed utilizzo di impianto di sorveglianza con registrazione delle immagini rilasciata dalla Regione Sicilia in data 16 novembre 2012 (provvedimento n. 39);

(6) classificazione albergo 4 stelle rilasciata dall'Azienda Provinciale Turismo Catania in data 15.10.2002;

(7) concessione passo carrabile rilasciata dal Comune di Aci Castello con provvedimento n. 135 del 26.2.2007.

Si precisa che, in data 12.12.2002, la Prefettura di Catania, Commissione Provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, ha rilasciato parere favorevole all'uso della sala multiuso interna alla struttura del "Marina Palace Hotel" per conferenze e sala da ballo per una capienza non superiore a 100 persone.

*** **

PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA: EURO 1.100.000,00

CAUZIONE: NON INFERIORE AL 20% DEL PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 30.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

NOTE E PRECISAZIONI

I debiti e i crediti relativi all'azienda cedenda maturati fino alla data di stipula dell'atto di cessione resteranno in capo al Fallimento.

Successivamente al deposito della perizia di stima, il perito si è diretto sui luoghi al fine di verificare una particolarità sull'impianto di smaltimento reflui e di sollevamento di acqua di falda, così da poter dare alcuni chiarimenti e aggiunte alla perizia già depositata.

Il perito ha rilevato che *"al piano secondo sottostrada non oggetto della perizia tecnica e del mandato ricevuto, al momento del sopralluogo, insisteva l'impianto di smaltimento reflui dell'intero edificio e l'impianto di accumulo e rilancio dell'acqua di falda proveniente da monte e riguardante la falda idrica che scende verso mare partendo da monte e precisamente dalla collina di Vampolieri frazione di Aci Catena (CT). In particolare scendendo dalla scivola carrabile dal piano primo sottostrada a piano secondo sottostrada, si ritrova il primo pozzetto di accumulo dell'acqua di falda. Trattasi di una falda di acqua che, provenendo da Vampolieri, attraversa la SS. 114 e da qui essendo al di sotto della quota delle fondazioni del fabbricato. Prima di incontrare il fabbricato, viene raccolta a piano secondo sottostrada essendo comunque la piezometrica a livello poco più basso delle fondazioni dell'edificio oggetto di perizia e da qui mediante accumulo e pompa idraulica sommersa ad alimentazione elettrica, viene pompata a piano strada mediante sistema di tubazioni di convogliamento, dove esiste la fognatura pubblica del Comune di Aci Castello. Tale pompa è attualmente alimentata da impianto elettrico*

collegato con l'immobile oggetto di perizia (albergo). Tale pompa deve essere sempre alimentata da corrente elettrica per evitare l'allagamento del piano secondo sottostrada e di compromettere le strutture dello stabile che comunque rappresentano elementi comuni ai vari immobili. ... Si fa presente comunque che al piano secondo sottostrada sono presenti locali tecnici con impianti di depurazione delle acque a servizio dell'immobile oggetto della presente perizia, in relazione alla sua destinazione"

*** **

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, **entro le ore 13:00 del 27/05/2025**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo **pari almeno al 20 % del prezzo offerto**, secondo le modalità di seguito indicate.

Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'anzidetto termine stabilito per la presentazione delle offerte.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri (ove applicati) dall'istituto bancario.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 20% del prezzo da lui offerto.

Presentazione dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc, deve essere

presentata compilando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta di acquisto telematica (con i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e si intenderà depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n.32 del 2015 tra cui:

1) i dati dell'offerente quali: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato Italiano, 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 legale di 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 c.c., allegandola all'offerta; 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) l'indicazione del referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) **il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base;**
- 8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 9) l'eventuale dichiarazione di volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- 10) **l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere almeno pari al 20% del prezzo offerto;**
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico inerente la cauzione;
- 13) 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;
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso Banca Agricola Popolare di Ragusa, sede di Catania, viale XX Settembre n. 47, intestato al "Fallimento n. 110/2022-Trib. Catania", contraddistinto dal seguente IBAN **IT05Z0503616900CC0451301727**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Fallimentare Tribunale di Catania R.G. Fall. n. 110/2022, lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere eseguito con

anticipo tale che l'**accredito** della somma abbia luogo e sia visibile **entro il giorno 27/05/2025**, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venisse riscontrato l'accredito della somma a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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.

Le offerte d'acquisto saranno dichiarate inefficaci qualora non rispettino le modalità ed i tempi di pagamento indicati nel presente avviso.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'offerta dovranno essere allegati (in formato digitale e/o informatico):

- 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 della 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"), stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalecatania.it, 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. n.227/2015);

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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 minorenni, 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) 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 che sottoscrive ed effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e/o in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica laddove, l'offerta, venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da Pubblico Ufficiale, di volere escludere il bene dalla Comunione Legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- la dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura fallimentare dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, con espressa manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Esame e deliberazione sulle offerte e partecipazione alla vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le

offerte verranno aperte dal curatore solo il giorno ed all'orario fissati per la data di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di **unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona al 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 di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà inizio **alle h. 09:00 del giorno 28/05/2025, all'esito dell'apertura delle buste** e avrà la durata di circa ventiquattro ore, e terminerà giorno **29/05/2025 alle ore 09:00** salvo prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **due minuti** per dare la possibilità all'altro offerente di effettuare ulteriori rilanci, **fino a mancata presentazione di offerte in aumento.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

In caso di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al maggior offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., allestisce e visualizza 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 ed al Curatore fallimentare.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominati degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Versamento del prezzo di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), comprensivo dell'IVA (ove dovuta), i diritti d'asta dovuti pari ad € 240,00 (euro duecentoquaranta/00) oltre IVA e le spese di pubblicità pari a € 248,35 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine (non soggetto a sospensione feriale) di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare il 100 % del compenso spettante al Notaio, oltre a IVA, cassa, diritti di repertorio, tassa consiliare e tassa archivio, il 100 % delle spese dell'imposta di registro, di trascrizione e voltura catastale, oltre eventuali altri oneri che saranno comunicati dal Curatore fallimentare nella misura prevista dalla legge e posti a suo carico. Si precisa che il Notaio verrà scelto dalla Procedura e che gli onorari verranno quantificati secondo i criteri indicati nella "Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2020 tra il Tribunale di Catania e l'Ordine dei Notai di Catania e di Caltagirone", pubblicata sul sito www.tribunalecatania.it, sezione "Archivio" (pubblicazione del 25.2.2021), che si invita a consultare. 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.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo quantificato a titolo di spese, oneri tributari ed i diritti d'asta dovuti pari ad €. 240,00 (euro

duecentoquaranta/00) oltre IVA e le altre spese sopra indicate non saranno versati nel termine stabilito, il giudice delegato - su istanza del curatore - con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita e l'incameramento della cauzione a titolo di multa in favore della procedura fallimentare salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e dell'art. 177 disp. att. cpc, ed il curatore fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario, al momento della presentazione dell'offerta, abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario e se ne sia effettivamente avvalso, in tale ipotesi il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Fallimentare Tribunale di Catania R.G. Fall. n. 110/2022" e/o bonifico da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso Banca Agricola Popolare di Ragusa, sede di Catania, viale XX Settembre n. 47, intestato al "Fallimento n. 110/2022-Trib. Catania", contraddistinto dal seguente IBAN **IT05Z0503616900CC0451301727**; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che, eventuali offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui all'art. 107 comma 4 L.F., potranno essere presentate entro dieci giorni dall'aggiudicazione e con cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto.

Modalità della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. n.380/2001, e fermo il disposto dell'art.2922 cc, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M.n.32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La

vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dell'atto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o di sentenza di fallimento, di competenza della procedura, e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. 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 vendita viene effettuata con espresso obbligo a carico dell'aggiudicatario di provvedere, a sue cure e spese e senza alcuna rivalsa nei confronti della curatela, alla eliminazione e/o smaltimento di ogni materiale di qualsiasi natura (compresi quelli definiti "speciali") che verranno eventualmente ancora rinvenuti all'interno della struttura alberghiera anche avvalendosi di ditte specializzate ed autorizzate in forza di apposite licenze nel rispetto della normativa di legge vigente nelle rispettive materie.

La proprietà dei beni posti in vendita ed i conseguenti oneri, anche fiscali derivanti dalla vendita saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal fallito o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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 dai curatori presso lo Studio sito in Catania, viale R. Margherita n. 2/D.

Visita dei beni posti in vendita

Ai sensi dell'art. 560 cpc la richiesta di visita ai beni 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, anche al fine di consultare gli allegati alle perizie di stima e la certificazione notarile, presso il Curatore fallimentare Avv. Stefano Grande con studio in Catania, viale R. Margherita n. 2/D, previo appuntamento (tel. 095.434960 - **email ordinaria**: stefano.grande76@gmail.com - **pec** stefanogrande@pec.ordineavvocaticatania.it - **pec procedura** ctf1102022@procedurepec.it).

Informazioni utili

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: tel.0586/20141; numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; email ordinaria: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti 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.

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 richiedere l'assistenza di cui sopra cliccare dalla scheda del bene sul sito astetelematiche.it sul pulsante **Partecipa** e poi sul pulsante **Prenotazione assistenza**.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;



- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art.490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima immobiliare, alla perizia di stima mobiliare sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Catania 21 marzo 2025.

Il Curatore Fallimentare

Avv. Stefano Grande



