

## AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Zappalà, CF ZPPSVT64R06G371U, curatore del Fallimento n. **56/2012** R.G. F., in esecuzione di quanto disposto dal Tribunale di Catania con decreto 4 settembre 2025, a norma dell'art. 216 CCII,

## AVVISA

che il giorno **25/02/2026 alle ore 15:30**, procederà alla **vendita in modalità telematica asincrona** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di **ventiquattro ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **cinque** minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **due** minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

\*\*\*

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

**LOTTO 3** - Diritto di proprietà su Capannone "E", sito in Belpasso (CT), Piano Tavola, C.da Barriera, al Catasto Fg. 70, part. 41, sub 6, cat- D/7, mq 2930, r.c. euro 15.670,00, illustrato in seno alla perizia estimativa 31 ottobre 2019.

Il **lotto 03** comprende l'intera area costituita dalla unione del capannone con le pertinenze e la corte esterna. Il **capannone E** (sub 6) ha una superficie coperta di circa mq. 2.930,00 con altezza utile di m. 10,00, realizzato con strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo in fibrocemento ed è dotata da lucernari traslucidi. Sono presenti quattro accessi carrabili sui lati nord ed est; all'interno del capannone è stata realizzata una struttura in acciaio su due elevazioni della superficie di circa

mq. 55,00 mq il cui piano terra è adibito a laboratorio e servizi igienici mentre al primo al primo piano trova posto un unico grande ambiente. La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso e parte presenta ancora zone sterrate. L'immobile necessita di una complessiva ristrutturazione così come è necessaria un complessivo rifacimento degli impianti sia elettrico che antincendio, in parte oggetto di furti e azioni vandaliche.

**Confini:** Il lotto 03 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con altro capannone sub 5) , ad est con il lotto 4 (Sub 7) a sud con terreno di altra ditta.

**Accessi:** L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale.

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag.11 della perizia di stima 31 ottobre 2019, evidenziando che il capannone E risulta essere stato edificato in data antecedente il 20/12/1999 che coincide con la richiesta di agibilità ditta ..... (prot. n. 28881), mentre l'ampliamento costituito dal collegamento ad altro capannone (lato Ovest) risultano descritti nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot. n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC e che a seguito dei lavori successivi è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot. n. 31.622 in aggiornamento a quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

**Disponibilità del lotto: LIBERO**

**Prezzo base: € 302.100,00**

**Offerta minima: € 226.575,00**, pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 6.000,00**

**Cauzione:** 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 IT75P0312416900000000003244,**

\*\*\*

**LOTTO 4** – diritto di proprietà su Capannoni F-G, siti in Belpasso (CT), Piano Tavola, C.da Barriera, al Catasto Fg. 70, part. 41, sub 7, cat. D/7, mq 2930 + mq 2570, r.c. euro 28.882,00, illustrati in seno alla perizia estimativa 31.10.19.

Il **lotto 04** comprende due capannoni denominati F e G (sub 7) con tettoia interposta e comprende l'intera area costituita dalla unione dei due capannoni F e G con le pertinenze e la corte esterna.

L'accesso carrabile e camionabile a tali aree avviene dall'accesso dotato di cancello posto in corrispondenza della strada provinciale e da qui attraverso la stradella privata identificata al sub 13, lungo il confine nord complesso industriale. I due capannoni prevedono strutture portanti di fondazione in c.a., strutture in elevazione - travi e pilastri - in cemento precompresso e di copertura di tipo piano realizzata con tegoli in cemento precompresso, mentre le pannellature del manto di copertura sono del tipo curvo in fibrocemento ed è dotata da lucernari traslucidi.

Il **Capannone F** si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 2.930,00 mq con altezza utile di 8,00 metri, con n° 4 accessi carrabili; all'interno del capannone trova posto un piccolo locale accessorio adibito ad uffici e servizi igienici. Accanto al fabbricato è stata realizzata un'ampia tettoia in struttura metallica funzionale al piano di carico posto lungo il prospetto est.

Il **Capannone G** si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 2.570,00 con altezza utile di 8,00 metri, realizzato ed analoga tipologia strutturale, copertura piana e n° 4 accessi carrabili. Il prospetto ovest con piano di carico è protetto dalla ampia tettoia in struttura metallica. All'interno del capannone è stato realizzato un piccolo locale adibito ad uffici e servizi igienici. La pavimentazione interna è del tipo industriale, così come all'esterno nel tratto perimetrale, mentre parte della viabilità è stata realizzata con conglomerato bituminoso.

L'immobile necessita di una complessiva ristrutturazione così come è necessaria un complessivo rifacimento degli impianti sia elettrico che antincendio, in parte oggetto di furti e azioni vandaliche.

**Confini:** Il lotto 04 confina a nord con stradella di pertinenza (sub 13), ad ovest con il lotto 3 (capannone E sub 6), ad est e con terreno di altra ditta.

**Regolarità edilizia:** Si richiama la ricostruzione di pag. 11 della perizia di stima 31 ottobre 2019, evidenziando che i capannoni F e G risultano essere stati edificati in data antecedente il **20/12/1999** che coincide con la richiesta di agibilità ditta ..... (prot. n. 28881), e che risultano descritti nel progetto allegato alla C.E. n.20/2005 prot.n. 20152/04 del 25/02/2005 pratica edilizia n. 9025/UTC e che a seguito dei lavori successivi è stata richiesto "Certificato di Agibilità" in data 16/09/2006 prot. n. 31.622 in aggiornamento a quello rilasciato in data 28/12/1982 ed alla richiamata richiesta di agibilità del 20/12/1999.

**Disponibilità del lotto: LIBERO**

**Prezzo base: € 556.900,00**

**Offerta minima: € 417.675,00**, pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 11.000,00**

**Caucione:** 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 IT75P03124169000000000003244**

\*\*\*

**LOTTO 5** – diritti di proprietà su Compendio industriale sito nel Comune di Belpasso (CT), Piano Tavola, via 2a Traversa nn. 16/18 - 20/22, costituito da nn. 2 capannoni con palazzina uffici e terreno di pertinenza, il tutto illustrato in seno alla perizia estimativa 31 ottobre 2019 come segue:

Capannone A con palazz. uffici: Fg. 76, part. 311, cat. D/7, piano T-1, mq. 1.950 + 370.

Capannone B con palazz. Uffici: Fg. 76, part. 312, cat. D/7, piano T-1, mq. 1.950 + 340.

Terreno: Fg. 76, part. 492, mq 3586.

Il **lotto n. 5** è ubicato nel Comune di Belpasso (CT) all'interno dell'area urbanisticamente destinata a Zona Industriale e più precisamente nella zona di Piano Tavola in via 2° Traversa n. 16/18 – 20/22. Il compendio insiste su un'area catastalmente definita in complessivi 13.306,00 mq e risulta costituito da due capannoni industriali e due fabbricati, oltre che da spazi esterni di pertinenza e viabilità interna. Più precisamente il bene in oggetto è articolato in:

- **n. 1 capannone industriale** della superficie coperta complessiva di circa **1.950 mq**;
- **n. 1 fabbricato** su due elevazioni adibito a uffici della superficie complessiva di **340 mq**;
- **n. 1 capannone industriale** della superficie coperta complessiva di circa **1.950 mq**;
- **n. 1 fabbricato** su due piani adibito a uffici della superficie complessiva di **370 mq**;
- **area libera esterna** della superficie di circa **3.586 mq**.

Dette aree risultano oggi libere e senza vincoli da locazione; deve tuttavia evidenziarsi che nel corso dei sopralluoghi, si è rilevata la presenza lungo il muro di confine Sud (confinante con part. 249), di un cancello posto nei pressi del capannone part. 312, oltre a sconfinamento su di una porzione di area recintata, opere di cui si sconosce l'origine (se legittima, abusiva o concordata tra le proprietà precedentemente al fallimento).

I suddetti fabbricati, con una vetustà di circa 35 anni, sono stati realizzati secondo le tecniche e materiali tipici dell'epoca. Più precisamente le strutture portanti sono in cemento armato gettato in opera con plinti e cordoli in fondazione, pilastri e travi; le coperture invece:

- per il capannone part. 311 erano del tipo volta a botte in cemento amianto con catene e sovrastanti elementi di copertura in pannellature curve; tali coperture sono state oggetto di crollo per furto di parti strutturali metalliche nell'anno 2014 circa e successivo intervento di bonifica e pulizia dell'area interna a cura della "Curatela" nel dicembre 2018;
- per il capannone part. 312, sono in parte realizzate con tegoli in cemento prefabbricato tipo Y ed in parte con struttura in acciaio, con soprastanti pannelli in fibra di amianto.

Le pavimentazioni, sono del tipo industriale mentre non si rileva l'esistenza degli impianti idrici ed elettrici, così come di serramenti ed infissi e porte interne. Deve altresì indicarsi che

contestualmente alla demolizione e rimozione della copertura crollata (capannone part.311), la curatela ha provveduto alla pulizia delle aree esterne, oltre che delle zone interne ai corpi uffici ed ala capannone part 312.

**Capannone n. 1** (part. 311) - La struttura si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 1.950,00, ed escludendo il crollo e la rimozione della copertura, il capannone si presenta in precarie condizioni di manutenzione con pavimentazione di tipo industriale in conglomerato cementizio, risultando privo di impianto elettrico di illuminazione e distribuzione, così come di impianto idrico.

**Fabbricato uffici n. 1** – trattasi di una palazzina realizzata in aderenza al capannone n° 1 con struttura portante in cemento armato in opera su due elevazioni fuori terra che si presenta in precarie condizioni di manutenzione con una superficie coperta complessiva di circa mq. 370.

**Capannone n. 2** (part. 312) - La struttura si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 1.950,00 e presenta analoghe modalità costruttive del capannone n° 1 ad esclusione, come si è detto, della copertura che si presenta frazionata in una prima parte realizzata con capriate in ferro a doppia falda e pannellatura in pannelli/ondulina ed una parte su travi in cemento armato precompresso ed elementi di collegamento curvi in fibrocemento e parte in cemento amianto; la struttura si presenta completa di infissi, pavimentazione industriale ed anch'essa priva di impiantistica, sono tuttavia presenti i servizi igienici ed alcuni locali adibiti a spogliatoio ed officina; le condizioni complessive delle strutture appare tuttavia fortemente compromessa ed in base a quanto verificato era stata rilasciata concessione edilizia finalizzata alla demolizione e ricostruzione del manufatto (provvedimento n° 104/2008 del 26/03/2008).

**Fabbricato uffici n. 2** – trattasi di una palazzina realizzata in aderenza al capannone n° 2 con struttura portante in cemento armato in opera su due elevazioni fuori terra con una superficie coperta complessiva di circa 340 mq che si presenta in avanzato stato di degrado che ne pregiudica il recupero, il detto fabbricato rientra tuttavia nel progetto di cui sopra.

**Area libera** - Il terreno annesso ai fabbricati, riportato in Catasto al foglio 76 particella 492, ha una superficie di circa 3.586,00 mq ed allo stato attuale si presenta spianato a fondo naturale al cui interno insiste un rudere in condizioni tali da dover essere necessariamente demolito.

**Regolarità edilizia:** Relativamente agli originari titoli edili ed alla documentazione progettuale a questi allegata, si è riscontrata presso l'Ufficio Urbanistica l'esistenza nei registri di pratiche edilizie comprese nel periodo tra gli anni 1983 e 1984 (n. 5.743, n. 6.871, 6.879) ma di cui non è stata trovato il fascicolo in archivio.

Si è riscontrato invece il fascicolo della pratica edilizia n. 9760/UTC riferito alla istanza del 27.11.2007 prot.n. 40.321, tendente ad ottenere il rilascio in data 28.03.2008 della Concessione



Edilizia n. 104/2008, relativamente alla demolizione e rifacimento di capannoni industriali al foglio 76 part.lla 311 e 312.

Deve segnalarsi che non si è riscontrata copia dell'inizio lavori, come confermato dallo stato dei luoghi, prima degli interventi operati per conto della "curatela" nel 2018; il rilascio della suddetta concessione tuttavia dà certezza della regolarità edilizia dei fabbricati evidentemente realizzati secondo le pratiche edilizie dell'anno 1983 prima indicate. Allo stato attuale il compendio industriale non è dotato di certificazioni visto lo stato generale di abbandono e di parziale demolizione del capannone 311, e di tali aspetti lo scrivente terrà conto al fine di poterne stimare il valore attualizzato.

**Disponibilità del lotto: LIBERO**

**Prezzo base: € 297.800,00**

**Offerta minima: € 223.350,00**, pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 6.000,00**

**Cauzione:** 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 IT75P0312416900000000003244**

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

**Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.**

**Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso

rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI TELEMATICHE ASINCRONE.**

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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore a spese della procedura. 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. **In particolare, costituirà onere a carico dell'aggiudicatario la cancellazione delle seguenti formalità:**

i) domanda giudiziale per revocatoria trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 20/04/2011 Registro Particolare 15951 Registro Generale 22059, in rettifica della domanda giudiziale per revocatoria trascritta il 18.01.2005 ai nn. 3450/2443, sulle unità immobiliari di cui al lotto 5.

ii) domanda giudiziale per revocatoria trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 29/09/2009 Registro Particolare 33132 Registro Generale 52364, sulle unità immobiliari di cui al Lotto n. 5.

iii) domanda giudiziale per revocatoria trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 07/02/2006 Registro Particolare 4366 Registro Generale 8267. Si precisa che nella relazione ipocatastale ventennale il Notaio ha dichiarato che trattasi di trascrizione inefficace in quanto successiva ad altri atti di trasferimento.

iv) domanda giudiziale per revocatoria trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 17/06/2005 Registro Particolare 22950 Registro Generale 41196. Si precisa che nella relazione ipocatastale ventennale il Notaio ha dichiarato che trattasi di trascrizione inefficace in quanto successiva ad altri atti di trasferimento

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 100% del compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché € 240 + iva a lotto relativi ai diritti d'asta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla Legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore). Se il prezzo, i diritti d'asta e le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione

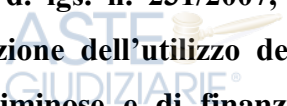




confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.



**Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla curatela il questionario (che sarà comunicato dallo stesso curatore) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.**



Catania, 18/12/2025



TRIBUNALE DI CATANIA  
AVVISO DI VENDITA

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

## ASINCRONE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche asincrone ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante.

## 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](mailto: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 - 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).

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 **"Fallimento 56-2012 cauzione"**, **dovrà essere effettuato con congruo anticipo** in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, 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:**

- a) 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) 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);
- i) 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);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) 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**

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 è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, la cui durata anche in merito agli eventuali prolungamenti della stessa in caso di presentazione di offerte in aumento negli ultimi minuti di gara, è espressamente indicata nell'avviso di vendita.

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.

In difetto di offerte in aumento, il curatore dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il curatore 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.

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 il 50% degli onorari spettanti al notaio per il trasferimento ed 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.

Se il prezzo e gli eventuali diritti d'asta e le somme dovute per le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il curatore 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.

## **INFORMAZIONI UTILI**

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 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 è possibile cliccare dalla scheda del bene sul sito [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it) sul pulsante Partecipa e poi sul pulsante **Prenotazione assistenza**.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

## 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

Catania, 18/12/2025

Il Curatore

Avv. Salvatore Zappalà