



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO N. 2/2011

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Stefania Sgroi

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Francesca A. Bellavia

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL III[^] ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avvocato Francesca A. Bellavia con studio in Gela - Via Borromini n. 8, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Gela è stato dichiarato il fallimento della società di fatto "OMISSIS", nominando giudice delegato al fallimento la dott.ssa Francesca Vortali successivamente sostituita dalla dott.ssa Stefania Sgroi;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel Comune di Butera (CL). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, arch. Marco M. M. Insulla, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Gela ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita telematica **asincrona**;



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Andrea Petreni
- mail: andrea@itasset.it
- recapito telefonico: 337.1663877 / 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta al curatore fallimentare, all'indirizzo mail di seguito indicato:

- avv. Francesca A. Bellavia
- mail: info@studiolegalebellavia.it

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.);

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Giovedì 26 settembre 2024 alle ore 15:30

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla conseguenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica asincrona** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>¹.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 di mercoledì 25 settembre 2024 in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta _xxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Nella pagina web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia, precauzionalmente, di effettuare il bonifico almeno **5 giorni** prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico

¹ASSISTENZA: per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garanimobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT66A0867371860000000015932
- **CAUSALE BONIFICO:** Versamento Cauzione - Fall. 2/2011 Tribunale di Gela - Numero Lotto

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliabile effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà su un appartamento della superficie catastale totale di 84,00 metri quadri, ubicato al piano secondo di uno stabile sito nel centro abitato del Comune di Butera (CL), in Via Virgilio n. 20.



Dal portone d'ingresso dell'edificio si sale tramite scala a doppia rampa ben illuminata fino all'ingresso dell'appartamento.

L'unità immobiliare è composta da 4 vani più accessori, quali cucinino e bagno. Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile, mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo.

L'appartamento non presenta impianto di riscaldamento con impianto di acqua calda sanitaria alimentata da boiler ad accumulo elettrico. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

Nel complesso l'immobile si trova in discreto stato di conservazione considerata l'epoca di realizzazione e la qualità media dei materiali utilizzati.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Butera (CL), Via Virgilio n. 20:

- al foglio 159 particella 1623 sub 4 - categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 84,00 mq, totale escluse aree scoperte 83,00 mq, piano 2, rendita euro 176,63.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

da quanto verificato dal tecnico in sede di sopralluogo, i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi.

La suddivisione interna è conforme a quanto evidenziato in planimetria catastale ma non corrisponde agli elaborati planimetrici approvati dal Comune di Butera. Vi è pertanto difformità rispetto al progetto approvato (Vd. Perizia All. B).

Il lotto in questione ricade nella zona territoriale omogenea A "Zona del Vecchio Nucleo Urbano" del P.R.G. pubblicato giusta deliberazione n. 35 del 18/06/1984 Regione Siciliana Assessorato Territorio e Ambiente e delle N.T.A. (Vd. Perizia p.12).



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

In merito ai titoli edilizi, l'accertamento della regolarità amministrativa ha consentito di verificare che l'appartamento in questione è stato realizzato con giusta Licenza per eseguire i Lavori Edili n. 43 del 01/03/1975 emessa dal Comune di Butera (Vd. **Copia della Pratica Edilizia - All. F della perizia**).

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta abitato dalla famiglia del debitore. Il fabbricato risulta occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

Il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Prezzo base di vendita euro 32.380,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.500,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su locale adibito a magazzino della superficie catastale totale di 32,00 metri quadri, ubicato al piano terra di uno stabile di tre elevazioni fuori terra, sito in Via Diaz n. 44, nel centro abitato del Comune di Butera (CL).

L'immobile è composto da un locale principale e due accessori, quali ripostiglio e bagno, ed è utilizzato come deposito di oggetti vari.





Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

L'accesso è diretto, tramite un portone in legno massello. Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile, mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

Nel complesso il cespite si trova in pessimo stato di conservazione considerata l'epoca di realizzazione e la qualità media dei materiali utilizzati.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Butera (CL), Viale Diaz n. 44:

- al foglio 159 particella 1336 sub 1 - categoria A/5, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 32,00 mq, totale escluse aree scoperte 32,00 mq, piano T, rendita euro 27,89.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

non sono presenti elaborati planimetrici presso l'archivio del settore Urbanistica del Comune di Butera, considerato che l'epoca di realizzazione è anteriore al 1942; mentre rispetto alla planimetria catastale vi sono piccole difformità relative a una diversa divisione interna (Vd. Perizia p.8 e 13 e All. B).

Il lotto in questione ricade nella zona territoriale omogenea A "Zona del Vecchio Nucleo Urbano" del P.R.G. pubblicato giusta deliberazione n. 35 del 18/06/1984 Regione Siciliana Assessorato Territorio e Ambiente e delle N.T.A. (Vd. Perizia p.12).

In merito ai titoli edilizi, durante l'accertamento della regolarità amministrativa, è emerso come il cespite faccia parte di uno stabile di cui non si è trovata alcuna traccia presso l'archivio comunale di Butera, in quanto, probabilmente, lo stesso è stato costruito ante 1942 e dunque senza Licenza Edilizia.

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegate alla perizia.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

Il cespite risulta adibito a magazzino dal debitore. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

Il compendio immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Prezzo base di vendita euro 8.560,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00

LOTTO 3

Diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su terreno agricolo della superficie totale di 3.910,00 metri quadri, sito in agro di Butera, provincia di Caltanissetta, in un unico corpo rettangolare.

Il terreno dista circa 14 km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 8, la Strada Statale n. 1490 e la strada interpodereale.

Morfologicamente si presenta con giacitura collinare ed è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo, dotato di un buon grado di fertilità. Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, come ortaggi all'aperto e in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, e all'orto-florovivaismo.

Dati catastali:

censito al N.C.T. del Comune di Butera (CL) al foglio 56 particella 392:

- porzione AA - qualità Uliveto, classe 2, superficie 13,00 mq, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,03;
- porzione AB - qualità Pascolo, classe 1, superficie 3.897,00 mq, reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 2,01;





Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi per quanto concerne il terreno.

Per le formalità pregiudizievoli presenti sul bene, consultare le ispezioni ipotecarie allegata alla perizia.

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il terreno risulta nella disponibilità del debitore per la quota di 1/2.

Prezzo base di vendita euro 632,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 300,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati *"...esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato..."*.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it (sito internet iscritto nel registro dei gestori della vendita telematica per tutti i distretti di Corte d'Appello italiani - PDG n. 5). Le buste telematiche



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato individuato, solo nella data ed all'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche** ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, dalle ore 15:30 di giovedì 26 settembre 2024 con termine alle ore 12:00 di martedì 01 ottobre 2024.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory service in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

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):



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- 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 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e spese per i servizi resi dal soggetto specializzato);
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario intestato al soggetto specializzato, entro il termine di giorni 75 (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- 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;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura ed i propri ausiliari, da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- l'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.), il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore fallimentare, ovvero presso il soggetto specializzato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (in corso di validità);
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Tenendo conto dei tempi bancari per l'accredito dei bonifici, si consiglia precauzionalmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte.
- 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: visura camerale aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi 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



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

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 dell'avviso di vendita e copia delle condizioni generali di vendita (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato ITAsset Advisory service provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.),



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato dal curatore fallimentare/soggetto specializzato quali spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario. Si evidenzia che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché tutte le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato con bonifico bancario, al curatore della procedura, entro il termine perentorio di 75 (termine non soggetto a sospensione feriale) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che il decreto di trasferimento verrà emesso *"una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo"*, e con la pronuncia del decreto il Giudice ordinerà anche la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti; interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato (indirizzo mail andrea@itasset.it), nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 75 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste e agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo il trasferimento del bene, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare/soggetto specializzato entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, e verrà calcolato in misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura del 2.8% (oltre IVA di legge) sul valore di aggiudicazione dei singoli lotti con un minimo forfettizzato di euro 1.500,00 (oltre IVA di legge) in riferimento ai lotti n. 1 e 2 e di euro 300,00 (oltre IVA di legge) per il lotto n. 3.

Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra, è fissato entro **75 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Gela.



Tribunale di Gela
Sezione Fallimenti

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità²:

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito www.itasset.it nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà

² Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da determinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara; secondo il disposto di cui all'art 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.



Tribunale di Gela

Sezione Fallimenti

per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Gela, 05 giugno 2024

Il curatore fallimentare

Avvocato Francesca A. Bellacina

Allegati:

- condizioni generali di vendita.