



TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 4/2022 R.F.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA PURA
III° ESPERIMENTO

La **dott.ssa Angela Daniela Bonomo**, curatore del Fallimento in epigrafe indicato, con studio in Gioiosa Marea (ME), Contrada Schino n. 26,

P R E M E S S O

Che il Giudice Delegato, Dr.ssa Concetta Alacqua, con provvedimento del 25.11.2024 in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato il I° supplemento del programma di liquidazione, autorizzando il sottoscritto curatore a dar luogo, ai sensi del comma 1 dell'art. 107 L.F. ed in conformità a quanto previsto nel predetto supplemento, alla procedura competitiva per la vendita dei seguenti immobili con le modalità, condizioni e termini ivi previsti;
 Visto il successivo provvedimento autorizzativo del 28.11.2024, con il quale è stato altresì nominato gestore della vendita telematica la società Astalegale.net Spa;
 Tanto premesso,

R E N D E N O T O

Che il giorno **9 ottobre 2025** alle **ore 09:30** avanti a sé, tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net SpA- www.spazioaste.it, procederà alla vendita giudiziaria senza incanto, con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**, con l'esclusiva partecipazione degli offerenti collegati telematicamente (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>) ai sensi del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei seguenti immobili

Lotto 1: Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno residenziale edificabile posto in zona pianeggiante e di forma regolare, ricadente nel Comune di Torrenova al confine del centro urbano della frazione Rocca del Comune di Capri Leone, della superficie commerciale complessiva di 1.889,00 mq.

Il terreno, identificato con le particelle catastali 211 (ex 75) e 76, comprende anche due strisce di terreno (evidenziate nella perizia di stima con il colore verde), allo stato occupate dalle vie pubbliche Santa Cecilia e Emanuela Setti Carraro del Comune di Torrenova. Il lotto di terreno è fisicamente univocamente individuato perchè compreso fra le due suddette arterie stradali e le particelle 151 e 54. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con l'immagine dei luoghi, le due strisce di terreno sono state quantificate dal perito in circa mq. 313 ricadenti sulla Via Emanuela Setti Carraro e mq. 223 ricadenti sulla via Santa Cecilia.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova non è stata rinvenuta alcuna pratica di esproprio relativa all'occupazione delle due suddette strisce di terreno.

Identificato in catasto: foglio 3 particella 76 (catasto terreni), foglio 3 particella 211 categoria F/1 (catasto fabbricati) del Comune di Torrenova.

La particella 211 foglio 3 deriva dalla soppressione del fabbricato foglio 3 part.75 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9.

Confina con la Via Emanuela Setti Carraro e la Via Santa Cecilia, con Chiesa NS di Czestochowa part. 151 e con corte di fabbricato part. 54 altra ditta.

Ulteriori informazioni: Sul terreno insisteva un fabbricato a 5 elevazioni fuori terra che è stato demolito con SCIA prot. 10761 del 14/09/2018. Con prot. 2856/2019, pratica edilizia 3981, è stato presentato presso il Comune di Torrenova un progetto per la demolizione del suddetto fabbricato, lasciando il lotto di terreno edificabile libero per la nuova edificazione.



Informazioni edilizie e urbanistiche: Il fabbricato esistente sul terreno foglio 3 part. 75 sub 2-5-6-7-8-9 (oggi part. 211- area urbana) è stato demolito con SCIA prot.10671 del 14.09.2018

Pratiche Edilizie: SCIA N. **10671/2018**, intestata alla società fallita, per lavori di demolizione del fabbricato realizzato con C.E. n.893/76 e C.E. 243/79, presentata il 14/09/2018 con il n. 10671/2018 di protocollo.

Richiesta di Permesso di costruire N. **3981**, intestata alla società fallita, per lavori di Riquilificazione e valorizzazione del patrimonio esistente di proprietà, tramite la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da adibire ad uso commerciale - residenziale da realizzare tra la Via E. Setti Carraro e la Via Santa Cecilia nel Comune, presentata il 07/03/2019 con il n. 2856/2019 di protocollo, **non ancora rilasciata.**

Con riferimento all'istanza presentata al Comune di Torrenova prot. 2856/2019 diretta al conseguimento di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in oggetto, con nota prot.2071/2020 del 19/02/2020 il Comune ha comunicato l'accoglimento dell'istanza e per procedere all'istruttoria è necessaria ulteriore documentazione integrativa dettagliatamente descritta nella medesima nota prot. 2071/2020 del 19/02/2020

Situazione urbanistica: Nel PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n.62 del 24.05.2017 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente – il presente lotto ricade in zona B1 - Completamento residenziale dei nuclei e delle frazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq. Il CDU è riferito solamente al terreno foglio 3 part.76.

Stato di occupazione: libero

Prezzo a base d'asta: € 135.476,72 (oltre IVA e accessori di legge); Rilancio minimo € 2.500,00; Offerta minima € 101.607,54.

Lotto 2: Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato al rustico da ristrutturare, completo di corte sui quattro lati, della superficie commerciale di 505,00 mq. ricadente nel Comune di Torrenova, Contrada Poggiorena

Il corpo di fabbrica è costituito da n.2 elevazioni f.t., si trova in uno stato di totale abbandono, e presenta un degrado strutturale grave, che potrebbe anche essere ritenuto irrecuperabile.

Con atto in Notar a firma di Notaio Calogero Luisa stipulato il 29/12/2017 ai nn. 18603/9373 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a Messina ai nn. 496/418, è stata costituita servitù di non edificazione per mc 200 a carico dell'area di cui al foglio 1 particella 131 ed a favore dell'immobile di cui al foglio 1 particella 122, di proprietà di terzi.

Identificato in catasto al: foglio 1 part. 131 sub 2-3-4-5-6-7 categoria F/3 (catasto fabbricati).

Confini: Il fabbricato, comprensivo di corte, confina su due lati con terreno part. 328 stessa ditta destinato a viabilità, su un lato con terreno part. 364 stessa ditta destinato a viabilità e sull'altro lato con immobile part. 132 altra ditta.

Ulteriori informazioni: Il fabbricato è privo di impianti, fatta eccezione di qualche traccia di impianto elettrico e il complesso edilizio, ove lo stesso ricade, si presenta carente di opere di urbanizzazione ad eccezione della strada di accesso privata, parzialmente pavimentata, della rete elettrica Enel principale e della rete idrica proveniente dal pozzo ricadente nel terreno di proprietà della fallita.

Al fabbricato, facente parte di un ampio complesso edilizio costruito dalla società fallita, si accede attraverso una strada privata, che si diparte dal cancello situato al confine con la via del Mare. Il lotto in oggetto gode pertanto di diritto di passaggio sulla viabilità di accesso comune al complesso edilizio (Foglio 1 partt.328-329-359-360-361-362-363-364 – di proprietà della fallita), oltre alla servitù di presa d'acqua in qualunque ora del giorno e della notte dal pozzo esistente sulla part.71 foglio 1 (di proprietà della fallita) e dalla tubazione che si diparte da detto pozzo fino al punto di diramazione dell'immobile in oggetto, nonché diritto di accesso pedonale fino al demanio marittimo attraverso le particelle destinate a viabilità prima descritte (Foglio 1 partt.328-329-359-360-361-362-363-364) e particelle le 307-397 foglio1 (di proprietà della fallita). Il fabbricato gode di diritto di allaccio agli impianti comuni esistenti (rete elettrica e rete idrica realizzate sulla viabilità comune).

Informazioni urbanistiche e edilizie: Il complesso edilizio di cui il fabbricato in oggetto è parte, è stato edificato con concessione edilizia n.59 del 6 ottobre 1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Marco d'Alunzio (ME), del quale all'epoca Torrenova (oggi Comune autonomo) costituiva frazione, e con la concessione edilizia in sanatoria n.21/94 del 10 agosto 1994 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torrenova (ME), con ultimazione dei lavori nell'anno 1996.



Sulla base del PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n.62 del 24.05.2017 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, l'immobile ricade in zona B2 - Mantenimento dello stato di fatto in parte gravata da vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 legge 78/76 e s.m.i.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta di aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Stato di occupazione: libero

Prezzo a base d'asta: € 114.637,50 (oltre IVA e accessori di legge); Rilancio minimo € 2.000,00; Offerta minima € 85.978,13.

** *** **

Data ed ora entro le quali possono essere presentate le offerte telematiche: 08.10.2025, ore 12:00.
Data dell'apertura delle buste, dell'esame delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c.: 09.10.2025, ore 09:30

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net -www.spazioaste.it

Luogo di esame delle offerte telematiche: all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

Descrizione dei beni posti in vendita

Tutti i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima e relativi allegati, a firma dell'esperto **ing. Vincenzo Andronaco** datata 6.11.2024, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunaledipatti.net; www.astalegale.net; che deve essere sempre consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuali irregolarità urbanistiche – edilizie – catastali e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti. Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dall'allegato al presente avviso.

Visita dell'immobile: Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al curatore **dott.ssa Angela Daniela Bonomo** utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al curatore contattando il seguente numero 3384491172.

Gioiosa Marea – Patti, li 12.06.2025

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Angela Daniela Bonomo
(firmata digitalmente)



DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona pura, nell'ora e nel giorno come sopra riportati, **on line all'interno del Portale Internet <http://www.spazioaste.it>**, con la simultanea connessione del curatore e degli offerenti.

MODALITA' DELL'OFFERTA

Con esclusione del fallito e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le indicazioni infra riportate.

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., 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, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

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 a cura del gestore della vendita telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà con modalità diverse da quelle qui indicate e/o oltre i termini previsti, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

A-OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Le operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono le seguenti:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

B- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), ad eccezione del sabato, domenica e festivi (in questi ultimi casi, il termine scadrà il giorno feriale immediatamente precedente) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita.



L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 (N.B. 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).

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'"offerente" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il "presentatore dell'offerta" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte. In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni: - disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale; -disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). **N.B. ad oggi il servizio non è ancora operativo.**

b) **l'offerente e il presentatore non coincidono**: l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto presentatore - per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

c) **l'offerente e il presentatore non coincidono**: l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario).

Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura notarile rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015 e dell'art. 571 c.p.c..

C- CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA



L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del nominativo del curatore fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (**è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**);
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione, da allegare all'offerta, di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e delle condizioni per partecipare all'asta; di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; di dispensare la curatela fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al curatore fallimentare.

Nell'ipotesi in cui il soggetto che deposita la domanda di partecipazione (ossia il titolare della pec e della firma digitale) sia diverso dal soggetto offerente o anche da uno solo degli altri offerenti (ossia coloro cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione) l'offerta deve essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571,579 e 583 c.p.c.. In tutti questi casi l'offerente deve farsi sostituire da un avvocato abilitato al patrocinio legale (che sarà il soggetto presentatore dell'offerta e/o offerente per persona da nominare) munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta.

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 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito del Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, - servizi- "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.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al **numero 848 780 013** dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

D- ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All’offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale dell’offerente;
- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, ai sensi dell’art. 571 c.p.c.
- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore, etc...) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.
- Ricevuta di pagamento del bollo

-Idonea documentazione comprovante l’avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell’offerta con indicazione del CRO, d’importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all’acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell’art. 587 c.p.c.;

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato al fallimento con codice **IBAN: IT62M0623082381000015397465 Fallimento n. 4/2022 R.F. e con causale: “Versamento cauzione - Lotto _____”**

ATTENZIONE: l’offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

E’ pertanto consigliabile effettuare il bonifico almeno tre - cinque giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte.

E - OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

E’ sempre consentita l’offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell’art. 579 ultimo comma c.p.c., purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell’offerta. Nell’ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato), abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

F-POSSIBILITÀ DI FORMULARE UN’UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI

Qualora l’offerente fosse interessato all’acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box, cantine, posti auto) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all’acquisto dei lotti successivi. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d’asta differenti, l’offerta non potrà essere inferiore al valore d’asta più



alto, decurtato della misura di un quarto, e potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

G- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

G 1 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

G 2 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona pura.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona pura coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso fornite dal suddetto Gestore della vendita.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal curatore fallimentare.

Il curatore fallimentare nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà alla gara telematica con modalità sincrona sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che abbiano presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Curatore, viste le offerte pervenute.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita come rilancio minimo. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (un minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, il Curatore fallimentare disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente o, se le offerte sono tutte equiparabili, al primo offerente, ossia a chi ha depositato la offerta per primo, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;



c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

Riepilogando,

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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 a cura del gestore della vendita telematica.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima (ossia, al prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima suddetta, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

IN ASSENZA DI ADESIONE ALLA GARA E PARITA' DI PREZZO: l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che ha depositato la migliore offerta secondo i seguenti criteri:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

G 3— RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita nel termine massimo di dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

G 4 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da versarsi in unica soluzione, e delle spese è pari a 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione.

H) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

H 1- Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Curatore fallimentare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta (termine non suscettibile di sospensione feriale), a pena di decadenza. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Curatore la ricevuta del bonifico.

H 2 - Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) secondo le modalità comunicate dal curatore. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. *** e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento; si rende noto che, conformemente



a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui alla allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

H 3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte e spese per registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, IVA ove dovuta, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura. A tal fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Curatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o racc.ta a.r.) pena la decadenza dall'aggiudicazione.

H 4- Se il prezzo, e il relativo fondo spese, non è depositato nel termine stabilito, il G.D. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Giudice delegato 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 ai sensi dell'art. 587 cpc.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione, voltura della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

I) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

I 1 – CONDIZIONI GENERALI

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; 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo. Non è necessaria, ai fini del trasferimento de quo, l'attestazione energetica.

In particolare, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. lgs. 192/05 e succ. modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la curatela fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. **A tal fine dovrà essere allegata all'offerta apposita dichiarazione.**

I 2 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia ed alle relazioni integrative del tecnico specializzato, sopra indicato. L'elaborato peritale e le relazioni integrative, già richiamate nelle prime pagine dell'avviso di vendita, sono fatti oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

Per gli immobili eventualmente 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'alt. 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.

I 3 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/ o sequestri saranno cancellate, a cura del Curatore ed a spese della procedura.



Le vulture catastali degli immobili aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del Curatore.

Resteranno a carico dell'acquirente vincoli ed oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

I 4 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet già indicati nel presente avviso e nella seguente **Sezione L)**

I 5 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Curatore fallimentare.

I 6 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del curatore per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà rappresentarlo nell'offerta di acquisto ovvero presentare apposita istanza al Curatore fallimentare contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero dell'immobile, che sarà eseguito dal curatore nelle forme dell'art. 560 c.p.c..

I 7 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria.

L - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita, l'autorizzazione alla vendita unitamente alla perizia di stima, saranno resi pubblici con le seguenti modalità:

- sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a cura del Curatore;
- sul sito Internet ufficiale del Tribunale <http://www.tribunaledipatti.net>, sul free press "Newspaper Aste" a cura di e su Newspaper Aste digitale (disponibile da collegamento sul sito internet del tribunale ed apposita applicazione per smartphone e tablet a cura di Astalegale.net;
- sul sito www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26/09/2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006);
- sui siti casa.it, idealista.it e subito.it, e www.98zero.it e tenuto conto delle indicazioni di cui alla circolare del 25.02.2015 anche sui siti www.subito.it a cura di Astalegale.net.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la data fissata per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi prima del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.).

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

Gioiosa Marea – Patti, li 12.06.2025

Il curatore fallimentare
Dott.ssa Angela Daniela Bonomo
(firmata digitalmente)

