TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 94-2021 RF

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Cassaniti

Avviso di vendita telematica senza incanto con gara asincrona

Il sottoscritto Avv. Rosanna Zingali, con Studio in Catania, Via Proserpina, 33, nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 ter l.fall

avvisa

che il giorno **19-01-2027 alle ore 16:00**, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto dei beni di seguito meglio descritto ed

invita

i soggetti interessati a presentare le proprie domande di partecipazione nel rispetto dei termini e delle condizioni infra stabiliti.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IN VENDITA E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'intero fondo, già complesso estrattivo di pietra lavica dell'Etna denominato "Vitelleria", sito in contrada Vitelleria del Comune di Belpasso (CT), con aree contigue e materiale lavico già estratto e stoccato descritto nella perizia.

La vendita include: il terreno principale interessato da attività estrattiva pregressa, le aree contigue suscettibili di coltivazione estrattiva e il materiale lavico già estratto e stoccato a terra; il tutto come dettagliatamente descritto e quantificato nella perizia di stima.

• Stato attuale: Il fondo viene venduto come sito estrattivo dismesso e privo di autorizzazioni.

• Potenzialità di riattivazione: Essendo l'area, attualmente, inserita nel Piano Regionale delle Cave, sussiste la possibilità di presentare istanza per il ripristino dell'attività estrattiva (cava) subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni, concessioni e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Identificazione e consistenza catastale

Il compendio è censito come terreno agricolo al N.C.T. del Comune di Belpasso (CT), foglio 26, e comprende le seguenti particelle: 116, mq 1.010; 118, mq 107; 119, mq 1.200; 120, mq 1.210; 122,

mq 20; 123, mq 1.360; 133, mq 1.240; 134, mq 1.580; 135, mq 1.203; 136, mq 1.280; 137, mq 1.540. Superficie catastale complessiva: mq 11.750.

Il nucleo originario dell'ex sito estrattivo comprende le particelle 118, 122, 134, 135, 136 e 137, per complessivi mq 5.730. Le aree contigue, non interessate dalle precedenti coltivazioni autorizzate, comprendono le particelle 116, 119, 120, 123 e 133, per complessivi mq 6.020.

Ubicazione accessi e stato dei luoghi

Il fondo è situato a circa 2,5 km a nord-ovest del centro abitato di Belpasso, sulle pendici meridionali dell'Etna. Vi si accede dalla via Calatafimi e dal viale Lunghe, quindi, attraverso tratti di viabilità secondaria e una pista interpoderale sterrata camionabile; l'ingresso principale è posto all'angolo nord-est della proprietà. I confini sono materializzati soltanto in parte da muri a secco in pietra lavica e manca una recinzione perimetrale continua.

L'area presenta un piazzale inferiore alla quota media di circa 583 m s.l.m. e un pregresso fronte estrattivo subverticale, con dislivello fino a circa 15 m. Sono presenti discontinuità del banco lavico, porzioni di roccia già distaccate e accumuli detritici al piede delle pareti.

All'interno del sito non risultano presenti fabbricati, opere di fondazione in cemento armato o impianti ancorati al suolo.

Situazione urbanistica vincolistica e autorizzativa

In base al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Belpasso, l'immobile in oggetto ricade all'interno della "Zona Agricola".

L'area è inserita attualmente nel Piano Regionale dei Materiali Lapidei di Pregio e dei Materiali da Cava (Piano Cave)-con identificativo CT012 inserito nell'area di I livello "CT15.I"- approvato con D.P.R.S. n. 19 del 3 febbraio 2016 e aggiornato con Decreto dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità n. 57 del 31 dicembre 2023 .

Secondo l'inquadramento peritale, il fondo appartiene al paesaggio locale PL 13 "Area dei centri abitati di sud-ovest", senza ricadere nelle aree vincolate del Piano paesaggistico della Provincia di Catania. Ricade, invece, nella perimetrazione del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.n.3267/1923; per tale vincolo è stato rilasciato il nulla osta dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il compendio immobiliare, in parte, è stato già adibito a cava e non presenta un'attività estrattiva immediatamente esercitabile. La ripresa delle coltivazione e l'eventuale ampliamento della cava rimangono subordinati all'avvio di un nuovo e autonomo procedimento amministrativo, finalizzato all'ottenimento di tutti i titoli abilitativi, pareri, nulla osta e valutazioni ambientali prescritti dalla normativa vigente. Anche gli interventi di recupero ambientale, ripristino morfologico e messa in sicurezza dovranno essere inquadrati con gli uffici competenti secondo quanto precisato in perizia.

Rifiuti e oneri stimati

Nel piazzale inferiore sono presenti rifiuti abbandonati da terzi: scarti edilizi, rottami, imballaggi, ingombranti e manufatti in cemento-amianto. I costi per la rimozione e lo smaltimento sono stati, in linea di massima, già detratti dal valore di stima del terreno. Per la ripartizione e l'imputazione contrattuale di detti oneri si rinvia alle avvertenze del presente avviso.

Potenzialità del giacimento e valore di stima

Secondo quanto indicato nella perizia, il giacimento presenta un potenziale economico derivante dall'estrazione progressiva di materiali disposti su più livelli, dalla superficie fino alla quota inferiore. Le quantità e la qualità indicate rappresentano valutazioni puramente potenziali e prospettiche; la perizia segnala la necessità di indagini geognostiche per accertare la qualità dell'intero giacimento

La perizia include nella valutazione anche una quota di materiale lavico già estratto e stoccato nel piazzale.

La stima, quindi, racchiude: il terreno, il giacimento ancora integro (materiale in banco ancora da scavare) ed una quota di materiale lavico già estratto e stoccato nel piazzale, il cui valore economico si aggiunge alla valutazione complessiva.

Il materiale lavico già estratto e ammannito nel piazzale viene alienato nello stato di fatto e di luogo in cui si trova.

La perizia prende in considerazione, in via del tutto indicativa e teorica, la successiva fase di recupero ambientale, individuando nel c.d ritombamento del sito un'ulteriore potenziale opportunità di introito. Si precisa che la valutazione e quantificazione economica contenuta nella relazione di stima in merito al predetto ritombamento (ripristino ambientale/messa in sicurezza del sito) costituisce una stima meramente indicativa e teorica il cui importo, d'altra parte, non risulta rispecchiato nel prezzo di vendita.

Onere di consultazione e rinvio alla perizia

Per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento, si rinvia espressamente alla perizia di stima e ai relativi allegati, che l'offerente ha l'onere di consultare integralmente al fine di una corretta valutazione dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare.

L'immobile viene venduto come sito dismesso e privo di autorizzazioni: l'acquirente non potrà sollevare contestazioni nel caso in cui le potenzialità stimate non trovassero riscontro effettivo e/o le autorità competenti negassero i titoli abilitativi.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta allo stato libero

Prezzo base: € 405.260,00 oltre IVA se dovuta.

Offerta minima: € 303.945,00 oltre IVA se dovuta, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 10.000.

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

*** *** *** ***

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata solo nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Il deposito dovrà avvenire **entro le ore 17:00 del giorno 18/01/2027**, precedente la data fissata per l'esame delle offerte; entro tale termine dovrà essere generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta dovrà 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) ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 sarà più possibile modificarne o cancellarne il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al soggetto preposto alla vendita non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Procedura Fallimentare n. 94/2021** (al seguente codice IBAN: **IT06 G031 2416 9000 0000 0231 497**), aperto presso l'istituto bancario: "Banca del Fucino S.p.A. Filiale di Catania"; l'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con **causale** "**Cauzione - Fallimento n. 94/2021 R.F Tribunale di Catania**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente la data fissata per la vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) dai soggetti risultati non aggiudicatari sarà agli stessi restituito. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

II
CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente [cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni in vendita (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salve le ipotesi in deroga previste dalla legge)]; 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta

elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e l'indicazione del Curatore Fallimentare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non più del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120) dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto (di provenienza) sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia, anche mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (ad esempio: "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);

4. 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);

5. 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 del Giudice tutelare;

6. 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;

7. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che del soggetto offerente giustifichi i poteri;

8. 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;

9. la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo;

L'offerente dovrà altresì dichiarare, così come disposto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

Si precisa infine che le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. e quindi:

- se perverranno oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c.;
- se saranno inferiori di oltre un quarto rispetto 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 al decimo del prezzo da lui offerto.

III

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del curatore. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **19/01/2027 alle ore 16:00**.

Il curatore esaminerà le buste e delibererà sulla regolarità dell'offerta.

In caso di unica offerta si procederà, conformemente alle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di più offerenti, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in un giorno solare con inizio il giorno **19 Gennaio 2027 alle ore 16:00**, all'esito dell'apertura delle buste e terminerà il giorno **20 Gennaio 2027** alle ore **16:00**, salvo prolungamenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal curatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata automaticamente di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento (sempre di 5 minuti) entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti.

IV

AGGIUDICAZIONE

I beni offerti in vendita verranno provvisoriamente aggiudicati alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione.

Una volta versato l'intero saldo prezzo (unitamente alle spese ed ai compensi necessari per il trasferimento, di cui si dirà infra), il curatore relazionerà al Giudice Delegato in ordine all'aggiudicazione e al pagamento effettuato.

V

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento nonchè 240 € + IVA a lotto relativi ai diritti d'asta del gestore **astetelematiche.it.** Il relativo conteggio sarà comunicato dal curatore, a mezzo e-mail, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria.

Ogni onere fiscale della cessione, così come tutte le spese (ivi comprese quelle di pubblicità e di cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovessero gravare sui beni aggiudicati), nonché i compensi del Notaio incaricato della stipula dell'atto di cessione, saranno a carico dell'acquirente.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

VI
ATTO DI VENDITA

L'atto di vendita sarà stipulato nella data concordata dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Si specifica che sul sito del Tribunale di Catania è pubblicata la Convenzione recante l'elenco dei Notai aderenti, disponibili ad applicare i prezzi e le tariffe concordate con il Tribunale.

Si ribadisce che tutte le spese e gli oneri fiscali riguardanti l'atto di trasferimento (ad esempio, imposte e tasse, accessori di legge, spese per bolli, spese di trascrizione, ecc.) saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, così come a carico di quest'ultimo sarà l'onorario spettante al Notaio.

VII
PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salve le esenzioni applicabili, digitalmente tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia dell'offerta.

VIII
RICHIESTA DI VISITA

Si precisa che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c, la richiesta di visione dei beni in vendita deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it, al cui interno vi è un'area a ciò dedicata denominata "richiesta di prenotazione della visita".

IX

AVVERTENZE

Si ribadisce che l'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente 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 se la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche asincrone, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). A tale riguardo, con specifico riferimento alla natura estrattiva del compendio (cava), la vendita comprende l'area nello stato autorizzativo, amministrativo, operativo e geomorfologico in cui attualmente si trova. L'aggiudicatario subentra in ogni onere relativo alla gestione, alla messa in sicurezza e alle prescrizioni ambientali previste dai piani di coltivazione e recupero, restando a suo esclusivo rischio, cura e spesa ogni adempimento o istanza per l'ottenimento, il rinnovo, la voltura o la riattivazione di concessioni, autorizzazioni, licenze o titoli abilitativi comunque denominati, previsti dalle vigenti normative regionali e nazionali in materia di cave e attività estrattive.

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 e ambientali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, spese di gestione anche consortili 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.

La vendita viene effettuata stabilendo in capo all'aggiudicatario l'obbligo di provvedere - a sue cure e spese e senza rivalsa nei confronti della Procedura di Fallimento - alla eliminazione e/o smaltimento di ogni rifiuto di qualunque natura che verrà rinvenuto all'interno del complesso compresi quelli c.d. "speciali" mediante ditte all'uopo autorizzate e dotate delle necessarie

autorizzazioni di Legge nel pieno rispetto delle vigente normativa in materia. Il medesimo obbligo di integrale accollo di costi, oneri e rischi – con correlato esonero da ogni responsabilità per la Procedura – si estende a qualsiasi fenomeno di inquinamento o contaminazione del suolo, del sottosuolo, delle rocce da scavo o delle acque, gravando sull'aggiudicatario ogni eventuale adempimento relativo ad attività di indagine, caratterizzazione, messa in sicurezza, ripristino o bonifica ambientale anche ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche.

Il materiale lavico già estratto e ammannito nel piazzale viene alienato nello stato di fatto e di luogo in cui si trova, senza alcuna garanzia in ordine alla sua effettiva consistenza volumetrica, peso, pezzatura, qualità o rispondenza alla classificazione commerciale indicata in perizia.

La formulazione dell'offerta implica la piena e incondizionata consapevolezza, da parte dell'offerente, dello stato di fatto e di diritto del compendio, con espresso esonero di responsabilità della procedura in ordine alla effettiva produttività del sito, resa economica e alle potenzialità estrattive (le quali devono intendersi come meramente prospettiche), nonché all'effettivo ottenimento, voltura o rinnovo di future autorizzazioni, concessioni o titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di cava. Qualsiasi istanza, iter amministrativo, verifica tecnica o costo finalizzato al ripristino dell'attività estrattiva sul fondo principale e sulle aree contigue graverà a rischio, cura e spese esclusive e definitive dell'aggiudicatario. La mancata riattivazione della cava o il diniego delle autorizzazioni da parte delle autorità competenti non potranno in nessun caso dare diritto a riduzioni del prezzo, risarcimenti, indennizzi o alla risoluzione della vendita. L'aggiudicatario rinuncia espressamente a sollevare eccezioni, riserve o contestazioni di sorta — ivi incluse azioni di risoluzione per *aliud pro alio*, di riduzione del prezzo o richieste di risarcimento del danno — sia nel caso in cui le potenzialità meramente stimate non trovassero riscontro nella successiva fase di coltivazione, sia nell'ipotesi di definitivo diniego, revoca o mancato rilascio dei necessari titoli abilitativi, licenze estrattive, concessioni o autorizzazioni da parte delle competenti Autorità amministrative e degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Si ribadisce che l'aggiudicatario accetta il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, assumendosi interamente il rischio di eventuali future varianti urbanistiche, modifiche o mancati inserimenti del fondo nei successivi Piani Cave da parte delle autorità competenti. Pertanto, l'eventuale esclusione del bene dal Piano Cave successiva alla vendita non potrà dare luogo a

risoluzione della stessa, né a riduzioni del prezzo, né a richieste di risarcimento o indennizzo a qualsiasi titolo nei confronti della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti il Curatore procederà all'eventuale liberazione dell'immobile ove esso si occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellate, a cura del curatore, ma a spese dell'aggiudicatario a seguito di apposito ordine da parte del Giudice Delegato.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

X
ASSISTENZA

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 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 prenotare il servizio, dal sito www.astegiudiziarie.it, dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra sul pulsante Prenota assistenza (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

XI
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 seguenti 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.

XII

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita, a cura del curatore, è pubblicato - unitamente alla relazione di stima dell'esperto - sui siti internet www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia.

Catania, 13/11/2026

Il Curatore

Avv. Rosanna Zingali