

FALLIMENTO n. 44/2018

Giudice Delegato dott. Federico MAIDA

Curatore Fallimentare avv. Valentina BALSAMO

\*

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Valentina Balsamo con studio in Noto (SR) via Carrozzeri 2, Curatore del fallimento n. 44/2018 del Tribunale di Siracusa

### AVVISA

che il giorno 14 gennaio 2025 alle ore 10:30 sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), si procederà alle operazioni di vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate. L'asta avverrà, mediante modalità telematica sincrona mista, secondo le regole tecniche stabilite con D.M. 32/2015, al fine di garantire la possibilità di presentare l'offerta sia con modalità telematica che con modalità analogica (cartacea) e con i rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che in presenza, comparando dinanzi al Curatore.

Le offerte, quale che sia la modalità prescelta, dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO IN ROSOLINI – via Immacolata n°17/B, angolo via Elero – piano primo, costituito da 3 ampi vani, scala di accesso, disimpegno, sottotetto, balcone, identificato al catasto fabbricati del Comune di Rosolini (SR) al Foglio 44 p.lla 9237 sub 2 e sub 4, (risultante dalla soppressione delle p.lle 1161 sub 2 e 1163 sub 2 del F. 45 per allineamento mappe) Cat. A/4, superficie coperta m<sup>2</sup> 99,24, oltre m<sup>2</sup> 7,32 per superficie scoperta e sottotetto.

L'immobile, ubicato in centro storico, è stato edificato intorno al 1940. Presenta caratteristiche e finiture, tranne alcune porzioni di tetto, tipiche dell'epoca di costruzione, avendo conservato i caratteri morfologici e architettonici originari. Occupa una posizione angolare fra due vie pubbliche sulle quali si affaccia un ampio balcone con fregio decorativo e ringhiera in ferro di particolare pregio artistico.

Poiché il lotto in vendita (primo piano) è comunicante all'interno col piano terra, dovrà essere murata la porta di comunicazione a sinistra dell'accesso, accanto alla scala.

L'immobile, libero e quindi immediatamente disponibile, è completamente da ristrutturare ed essen-

do stato edificato anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150 del 1942 si può ritenere legittimo.

**Prezzo base d'asta: €15.360,00**

**Offerta minima: €12.288,00**

**Rilancio minimo di gara: €1.000,00**

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

Per ulteriori dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto dell'immobile si rimanda integralmente alla Relazione Tecnica di stima, allegata al presente bando, che ciascun interessato ha l'onere di visionare attentamente prima della partecipazione all'asta, e il cui contenuto si intenderà per conosciuto ed accettato da parte dell'aggiudicatario.

La vendita si svolge sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) secondo le prescrizioni sotto indicate.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile in vendita utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", presente sia sul Portale delle Vendite Pubbliche che su [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto sopra descritto, offrendo un prezzo non inferiore a quello minimo.

L'offerta di acquisto può essere presentata in modalità telematica (secondo le previsioni degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015), o in modalità cartacea.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

#### **1. Offerente telematico**

Per partecipare alla vendita è necessario registrare la propria offerta sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche. A tal fine l'offerente telematico deve accedere al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e selezionare il bene di interesse. Poi, tramite il comando "*Iscriviti alla vendita*", deve accedere al modulo di "*presentazione offerta*" del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) che dovrà compilare. Le regole del PVP richiedono che l'offerta sia depositata mediante l'utilizzo di un indirizzo PEC o di una firma digitale ed è quindi necessario munirsi previamente di tali strumenti.

Per compilare correttamente l'offerta sono disponibili una video-guida e un "*Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica*" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione (reperibile anche sul sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>);

L'offerente telematico 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 bollo può es-

sere pagato online sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (tramite il servizio “*Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati*” cliccando su “*bollo su documento*”) mediante carta di credito/debito, bonifico bancario o con altri metodi di pagamento elettronico, seguendo le istruzioni ivi indicate nel “*vademecum operativo*” e nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”.

Al termine della compilazione dell'offerta telematica apparirà il messaggio: “*L’offerta è stata inserita correttamente*”. Tale indicazione si riferisce solamente alla redazione dell'offerta, non all'invio della stessa. L'invio dell'offerta deve essere effettuato successivamente tramite pec all'indirizzo ministeriale [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Alla pec è necessario allegare il file, la cui denominazione sarà, per esempio, “*offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m*”, che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta. È fondamentale evitare di rinominare, aprire o modificare il file.

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.

Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, verranno inviate all'indirizzo pec, inserito tra i contatti del presentatore, le credenziali per partecipare alla vendita.

Per assistenza nella compilazione dell'offerta telematica chiamare Zucchetti Software Giuridico srl al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8:30/13:00 e 13:30/17:30 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Gli offerenti telematici, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

## **2. Offerente analogico (cartaceo)**

L’offerente in modalità cartacea dovrà far pervenire la propria offerta a mezzo raccomandata con AR, ovvero mediante consegna a mani, presso lo studio del Curatore avv. Valentina Balsamo in via Carrozzeri 2, 96017 Noto (SR), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello dell’asta.

L’offerta, in bollo, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Fallimento n. 44/2018 Tribunale di Siracusa, asta del giorno 14/01/2025*”, senza nessun’altra indicazione aggiunta.

In caso di consegna a mani, il Curatore, o un suo delegato, indicherà all’esterno della busta chiusa le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che potrà essere persona diversa dall’offerente), la data e l’ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

In caso di spedizione a mezzo raccomandata AR, la busta chiusa di cui sopra dovrà invece essere

inserita all'interno di una seconda busta di invio (quella di spedizione), ove saranno indicati solo il destinatario e il suo indirizzo.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore. È pertanto onere degli Offerenti assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel presente avviso. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

**Si precisa che l'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere a pena di inammissibilità:**

— **se l'offerente è persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente Partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo pec o mail valido, un recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

— **se l'offerente è persona giuridica:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata.

**Inoltre**, sia per persona fisica che giuridica:

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto corrispondente.
- l'indicazione del prezzo offerto
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere comunque superiore, anche in mancanza di indicazione, a giorni 60 dalla data di aggiudicazione
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione di stima

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

### **1. Disposizioni comuni alle due tipologie di offerta**

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, dovrà essere accompagnata dal **deposito di cauzione**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi:

— **per l'offerente telematico:** mediante bonifico bancario sul c/c intestato al Fallimento n. 44/2018 IBAN IT 87 W 05034 84740 000000002143 acceso presso il Banco BPM con causale "fallimento n. 44/2018, versamento cauzione per asta del 14/01/2025". In tal caso il bonifico dovrà essere effettuato

in tempo utile, in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno non festivo precedente la vendita, in caso contrario l'offerta sarà considerata inammissibile.

— **per l'offerente cartaceo:** mediante assegno circolare non trasferibile, intestato Fallimento n. 44/2018, che dovrà essere allegato all'offerta.

Agli offerenti non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito (al netto degli eventuali oneri bancari). Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

La cauzione sarà invece trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre le ore 12.00 del giorno non festivo precedente quello dell'asta;
- b) se è inferiore all'offerta minima
- c) se l'offerente non versa, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

## **2. Documenti da allegare all'offerta**

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati, oltre alla copia della contabile di bonifico o all'assegno circolare di cui sopra e all'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione di stima:

- **se l'offerente è persona fisica:** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale (anche dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni).

- se l'offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore e del soggetto che, nel suo interesse, sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

- **se l'offerente è persona giuridica:** visura camerale aggiornata, copia del documento d'identità del legale rappresentante o, se si tratta di soggetto diverso, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

**Inoltre** l'offerente che ne abbia diritto potrà allegare eventuale 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.

In caso di partecipazione all'asta a mezzo di mandatario, dovrà essere allegata procura speciale notarile.

Chiunque, eccetto il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale notariale. È facoltà degli avvocati di partecipare alla vendita per persona da nominare ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c. In tale ipotesi l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando, presso lo studio del Curatore, l'originale del mandato, rilasciato in data anteriore all'incanto, contenente anche la specifica accettazione delle condizioni di vendita previste dal presente bando. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

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.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E GARA EVENTUALE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo Studio del Curatore sito in Noto via Carrozzeri 2. Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste, telematiche e cartacee, contenenti le offerte, verranno aperte dal Curatore solo nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo:

- **per l'offerente telematico:** esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 (ex art. 12 c. 4 o, in alternativa, c. 5, del D.M. n. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta;
- **per l'offerente cartaceo:** munito di documento di identità in corso di validità, mediante presenza presso lo Studio del Curatore sito in Noto via Carrozzeri 2.

Il Curatore, verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare all'asta e registrerà anche gli offerenti analogici che partecipano alla gara in presenza.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, subito dopo l'apertura delle buste, si procederà alla gara tra gli offerenti, mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), con base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta e rilanci con aumento minimo sopra indicato, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dal rilancio precedente.

Il bene verrà quindi provvisoriamente aggiudicato al maggior offerente cioè a colui che avrà effettuato il rilancio finale più alto. In assenza di rilanci in fase di gara da parte dei concorrenti, il bene

verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta o, in caso di più offerte di pari importo, a chi avrà presentato per primo l'offerta di acquisto (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi, il giorno della vendita, non si colleghi al portale (in caso di offerta telematica) o non sia presente nello studio del Curatore (in caso di offerta cartacea).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dagli offerenti presenti e dal Curatore.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino all'atto notarile. Il Curatore ha facoltà di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 % (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

Il trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto notarile presso notaio scelto dall'acquirente che abbia studio a Noto ovvero a Rosolini o a Siracusa. L'atto sarà stipulato dopo il pagamento del saldo del prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore 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.

Tutte le spese di stipula notarile e quelle successive ad essa inerenti (come trascrizione, registrazione, eventuale IVA, imposte ipotecarie e catastali, voltura, cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, onorario del notaio e ogni altra spesa necessaria, senza esclusione alcuna), sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Dovranno invece essere rimborsate direttamente alla Curatela, con bonifico sul conto della proce-

dura, almeno 5 giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto, le spese sostenute per le operazioni di vendita (pubblicità sul PVP e compenso al gestore della vendita telematica Fallcoaste) il cui importo verrà a tal fine comunicato in tempo utile dal Curatore all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dell'immobile alla firma dell'atto notarile. Da quel momento saranno a suo carico tutti gli oneri ad esso relativi senza alcuna esclusione.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e ben noto all'offerente (con esclusione delle garanzie di cui all'art. 2922 c.c.), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo così come pure per eventuali difformità urbanistiche).

- Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo il rogito notarile.

- L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, 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 relazione tecnica di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 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;

- Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nella citata relazione tecnica in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme in materia urbanistica, di tutela ecologica, ambientale, energetica, di sicurezza nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, assumendo direttamente tali oneri a proprio carico, ove necessario. In particolare dovrà provvedere all'attestato di prestazione energetica e di conformità impianti, così come a tutte le certificazioni tecnico/amministrative necessarie per procedere al rogito.

- Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, 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), è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva, e di presentare domanda di permesso in sanatoria - i cui costi sono a carico esclusivamente dell'aggiudicatario - entro il termine di legge.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

Ai sensi degli artt. 107 L.fall. e 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita si provvederà ad effettuare la pubblicità di legge con le seguenti modalità:

- pubblicazione del presente avviso sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia
- pubblicazione del presente avviso su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. unitamente a relazione di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile

- affissione, presso l'immobile, di un cartello vendesi con indicazione del recapito telefonico per acquisire informazioni sulla vendita

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Curatore previo appuntamento telefonico (0931 835876)

Noto, li 24 ottobre 2024

Il Curatore

avv. Valentina Balsamo

