



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA

Fall. R.G. N. 29/2020

G.D. Dott. Federico Maida

Curatore Avv. Laura Panigada

Il Curatore Avv. Laura Panigada,

Avvisa

che con l'ausilio della Crono Aste S.r.l. ai sensi dell'art. 107 co. 1 L. Fall. tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica www.fallcoaste.it procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica da **MARTEDÌ 19 NOVEMBRE 2024 CON INIZIO ALLE ORE 12:00 E CON TERMINE ALLE ORE 12:00 DEL GIOVEDÌ 21 NOVEMBRE 2024**, dei seguenti beni:

LOTTO N.1

Immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 15, intestato per 1/1 alla società ******, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Fg. 29, p.lla 1165, sub. 22. Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 78, Rendita € 1.115,55.

L'immobile è ubicato al primo piano di un fabbricato il cui accesso avviene su Viale Scala Greca al civico n. 207, int. 15. Si tratta di un immobile ad uso ufficio, articolato in tre vani, un ingresso ed un servizio igienico con antibagno. Fatta eccezione per il servizio igienico, cieco, tutti i vani sono dotati di ampie aperture che garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali.

L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale, da riattivare.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Disponibilità del bene: LIBERO.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 95.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00.
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.

LOTTO N.2

Immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 16, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.lla 1165, sub. 21.

L'immobile, intestato per 1/1 alla società *****, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue: Fg. 29, p.lla 1165, sub. 21, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 77, Rendita € 1.115,55.

L'immobile è ubicato al primo piano di un fabbricato il cui accesso avviene su Viale Scala Greca al civico n. 207. Si tratta di un immobile ad uso ufficio, articolato in tre vani, un ingresso ed un servizio igienico con anti-bagno. Nello specifico esso è attualmente utilizzato come scuola di lingua inglese. Fatta eccezione per il servizio igienico, cieco, tutti i vani sono dotati di ampie aperture che garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali.

L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale, da riattivare. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.

Disponibilità del bene: LIBERO.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 95.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.3

Immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 8, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.lla 1165, sub. 10 e 4.

L'immobile, intestato per 1/1 alla società *****, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

Fg. 29, p.lla 1165, sub. 10 (piano terra), categoria C/1, Classe 5, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 191, Rendita € 4.178,55



Fg. 29, p.lla 1165, sub. 4 (piano seminterrato), categoria C/2, Classe 3, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 190, Rendita € 628,63.

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale** in atti, consistente nella presenza della scala che collega il piano terra (sub. 10) con il piano cantinato (sub. 4). Tale scala viene invece rappresentata sugli elaborati di concessione edilizia, in cui pertanto la fusione tra i due livelli risulta materializzata. Premesso quanto sopra, **si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale**, consistente nella rappresentazione della scala interna, pur nel mantenimento dei due subalterni catastali distinti.

Per la pratica relativa all'aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi: € 50,00 di oneri catastali e € 200,00 di competenze tecniche.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta attualmente nel possesso della società *****, giusto contratto di locazione del 01.12.2014 riportato all'Allegato 06.1 della perizia. Tale contratto aveva durata di sei anni e prevedeva il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata a.r.

L'aggiudicatario subentrerà nel contratto salvo disdetta secondo i termini di legge.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 382.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 5.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.4

Immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.lla 1165, sub. 3.

L'immobile, intestato per 1/1 alla società *****, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue: Fg. 29, p.lla 1165, sub. 3, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 193, Rendita € 628,63.

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale** in atti, consistente nella presenza della scala che avrebbe dovuto collegare il sub. 3 in oggetto con il sub. 9 a livello superiore. Di fatto tale fusione non è mai stata realizzata, come ulteriormente rappresentato in C.E., tuttavia la scala è presente e non risulta riportata sulla planimetria catastale. Premesso quanto sopra, **si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale**, consistente nella rappresentazione del vano scala esistente, ad uso



ripostiglio.

Per la pratica relativa all'aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi: € 50,00 di oneri catastali e € 200,00 di competenze tecniche.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta attualmente nel possesso della società *****, giusto contratto di locazione del 01.12.2014 riportato all'Allegato 06.1. Tale contratto aveva durata di sei anni e prevedeva il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata a.r..

L'aggiudicatario subentrerà nel contratto salvo disdetta secondo i termini di legge.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 48.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.5

Immobile sito in Cassibile, fraz. di Siracusa (SR), Piazza Caduti del Conte Rosso n. 4, int. 9, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 165, p.lla 3351, sub. 17 e 18.

L'immobile, intestato per 1000/1000 alla società *****, (proprietà superficiaria per il fabbricato) e al *Comune di Siracusa* per l'area concedente, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

Fg. 165, p.lla 3351, sub. 17, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 144 (totale escluse aree scoperte mq 131), Rendita € 503,55.

Fg. 165, p.lla 3351, sub. 18, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Superficie catastale mq 23, Rendita € 67,86.

L'immobile è disposto su due livelli, rispettivamente dedicati alla zona giorno (piano terra) e alla zona notte (piano primo). Al piano terra si trovano ingresso, salotto, cucina, servizio igienico opportunamente disimpegnato e accesso al vano scala. Attraverso la scala interna, in particolare, è possibile accedere al primo piano. Al piano di sopra si trovano tre camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno atto a dare corretto accesso ai vani suddetti. Tutti i vani sono dotati di aperture che garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale, da riattivare.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Disponibilità del bene: LIBERO.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 89.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.6

Estensione di terreno sito in Siracusa (SR), Strada Tremilia, identificato in Catasto Terreni al Fg. 53, p.le 74, 161 e 162.

I terreni facenti parte del lotto unico di vendita risultano oggi intestati alla *****.

Il lotto risulta allo stato intercluso, tuttavia della proprietà fanno parte anche i 2/10 indivisi delle stradelle di accesso che hanno inizio dalla Strada Provinciale Siracusa-Belvedere di accesso.

Il lotto di terreno è così composto:

- Catasto terreni Fg. 53, p.lla 74, intestato per 1/1 alla società *****. Qualità AGRUMETO, Classe 2, Superficie Catastale 00 ha 82 are 80 ca, Reddito dominicale € 367,76, Reddito agrario € 132,56.
- Catasto terreni Fg. 53, p.lla 161, intestato per 1/1 alla società *****. Porz AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie Catastale 01 ha 23 are 60 ca, Reddito dominicale € 51,07, Reddito agrario € 10,85 Porz AB, Qualità AGRUMETO, Classe 2, Superficie Catastale 00 ha 00 are 17 ca, Reddito dominicale € 0,84, Reddito agrario € 0,27.
- Catasto terreni Fg. 53, p.lla 162, intestato per 2/4 alla società *****. Qualità AGRUMETO, Classe 3, Superficie Catastale 00 ha 00 are 25 ca, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,37.

Disponibilità del bene: LIBERO.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 82.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 2.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

§§§

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



LA PRESENTAZIONE DI UN'OFFERTA IMPLICA L'ACCETTAZIONE INCONDIZIONATA, DA PARTE DELL'OFFERENTE, DEL PRESENTE AVVISO, DELLA PERIZIA NONCHÉ DI OGNI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA VENDITA E AI BENI.

DETERMINA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Arch. Alberto Reale, reperibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.fallcoaste.it e www.cronoaste.cloud, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Che per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, Crono Aste S.r.l. si avvale del Gestore della Vendita Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. con accesso sul portale <https://fallcoaste.it>. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. ISCRIZIONI E PARTECIPAZIONE

1. **Le offerte di acquisto** ai fini della partecipazione alla gara devono essere fatte pervenire esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [https://www.fallcoaste.it/](https://www.fallcoaste.it) **entro e non oltre il lunedì 18 novembre 2024 ore 13:00.**
2. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito <https://www.fallcoaste.it/nuova-registrazione.html>, accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
3. Al momento della registrazione ciascun utente può scegliere user e password quali credenziali per accedere alla propria area riservata e partecipare alle singole aste.
4. L'iscrizione alla piattaforma Falco Aste di una azienda, va fatta dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, quale soggetto offerente, il nome della Azienda.
5. L'utente a seguito di registrazione, dovrà utilizzare il tasto "FAI UNA OFFERTA" ovvero seguire le istruzioni per l'inserimento della "PRIMA OFFERTA", posizionato all'interno della scheda del lotto di interesse, seguire l'iter di compilazione che si compone di più fasi. Oltre al



versamento della cauzione, verrà richiesta ulteriore documentazione da allegare **obbligatoriamente** nella sezione caricamento della documentazione richiesta:

- valido doc. di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero, nel caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al doc. di riconoscimento del I.r.p.t., i cui poteri devono risultare dalla documentazione;
- espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, perizia e relazioni tecniche;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, 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;
- 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;
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante (nonché copia di visura camerale aggiornata in corso di validità della società delegante in caso di procura da parte di persona giuridica) inviando la stessa all'indirizzo pec legal@pec.cronoaste.it specificando il lotto, numero di procedura (RG) e Tribunale per la quale si intende partecipare. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza.
- procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;



- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).
6. L'offerente coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
 7. L'offerente residente al di fuori del territorio dello Stato Italiano, privo di codice fiscale, 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 codice identificativo; in ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 8. **Offerta per persona da nominare**
Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti - a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al referente della procedura nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Oltre detto termine l'immobile sarà inderogabilmente aggiudicato in capo al procuratore (art.583 c.p.c.)



9. L'utente che effettua la registrazione è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.
10. Il referente della procedura verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. Nel caso non vi siano errori il gestore invierà un CODICE PIN, univoco per singola vendita, all'indirizzo email di registrazione dell'offerente da utilizzare per eventuali rilanci.
11. Nel caso di documentazione incompleta o errata è possibile integrarla fino a che non sia decorso il termine per la presentazione delle offerte.

2. CAUZIONE

1. Per poter partecipare all'asta è necessario che l'offerta sia accompagnata da **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** versata con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a **Crono Aste S.r.l.**, alle seguenti coordinate:
Banca: **Gruppo BPER Banca SpA.**
Intestatario: **Crono Aste S.r.l.**
Iban: **IT56U0538784720000047657592**
BIC/SWIFT: **BPMOIT22XXX**
Causale: **Cauzione Fall N. 29/2020 Trib. Siracusa Catania Lotto n. __ (indicare il numero del lotto)**
2. È possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta.
3. **L'accredito della cauzione deve pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del lunedì 18 novembre 2024.**
4. **Il bonifico cauzionale dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che sia possibile l'accredito entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta - entro e non oltre le ore 13:00 del lunedì 18 novembre 2024 - (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) affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e che le somme versate siano disponibili entro e non oltre le ore 13:00 del lunedì 18 novembre 2024.**



5. **Qualora, invero, non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato al fallimento, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
6. Le cauzioni versate dagli “offerenti telematici non ammessi”, così come quelle dei partecipanti non aggiudicatari, saranno restituite esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

3. SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale <https://www.fallcoaste.it/> del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali.
2. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il citato portale <https://www.fallcoaste.it/>.
3. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
4. Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
5. **In caso di unica offerta:**
 - ❖ se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
6. **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
7. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
8. **La gara avrà la durata di due giorni (48 ore), dalle ore 12:00 del 19/11/2024 al 21/11/2024, e terminerà alle ore 12:00.**
9. Qualora vengano **effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 (quindici)**



minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

10. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

11. In caso di adesione alla gara:

- ❖ qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

12. In caso di mancata adesione alla gara:

- ❖ il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

13. **Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento** in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4.

AGGIUDICAZIONE

1. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, **in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei quindici (15') minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori quindici (15') minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.**

2. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva maggiore offerta.

3. Aggiudicatario è colui che al termine dell'asta ha presentato la migliore offerta.

4. A norma dell'art. 107 co. 4° L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga **offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, per un importo che superi il valore di aggiudicazione almeno del 10%.**

5. **Le offerte migliorative** dovranno pervenire all'indirizzo pec legal@pec.cronoaste.it entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, prestando cauzione pari al 10% del prezzo offerto, pena inammissibilità dell'offerta, a mezzo bonifico bancario alle seguenti



coordinate:

Banca: BPER BANCA S.P.A.

Intestatario: CRONO ASTE S.R.L.

Codice IBAN: IT56U0538784720000047657592

BIC/SWIFT: BPMO1122XXX

Causale: “Cauzione Fall. R.G. N. 29/2020 Trib Siracusa Lotto N. ___” (indicare il numero del lotto).

6. Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e che le somme versate siano disponibili entro il termine di deposito dell'offerta migliorativa.
7. Qualora, invero, non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
8. Nell'eventualità in cui pervengano offerte migliorative, queste saranno oggetto di valutazione di opportunità di accoglimento, congruità e ammissibilità da parte degli organi della procedura. All'esito della valutazione, la migliore offerta pervenuta sarà posta a base d'asta di una nuova procedura di vendita competitiva in modalità asincrona telematica, aperta a tutti, secondo le modalità e i tempi che verranno stabiliti in seno all'avviso di vendita che sarà pubblicato almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta.
9. Il Giudice Delegato, su istanza del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
10. L'aggiudicazione si perfeziona solo con l'integrale pagamento del saldo dovuto (al netto della cauzione già prestata).

5. **NORMATIVA APPLICABILE**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.
2. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.
3. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



4. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
5. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere (urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali -, 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 perizia o emersi dalla compravendita, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
6. Eventuali adeguamenti dei beni mobili e immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle norme vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare dalla produzione ed allegazione (es. estratto prestazione energetica, conformità impianti).
7. La partecipazione alla vendita implicherà comunque l'espresso esonero della procedura da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali irregolarità o difformità catastali e/o urbanistiche rispetto alla situazione di fatto.
8. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito a sua cura e spese, alla disciplina prevista dalla L. n. 47/1985, come integrata e modificata dal D.P.R. n. 380/2001, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
9. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese e cura della parte acquirente.
10. La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del curatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
11. La presentazione di un'offerta e la partecipazione alla gara implica accettazione da parte dell'offerente delle norme del presente regolamento, della perizia nonché di ogni ulteriore documentazione relativa ai beni e delle condizioni generali indicate al sito <https://www.fallcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-fallcoaste.html>. Il mancato



rispetto del medesimo autorizza il Fallimento a non tener conto di proposte irrevocabili di acquisto ovvero di offerte in aumento non conformi.

12. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.
13. Il Curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.
14. La vendita è soggetta alla disciplina prevista dalla legge fallimentare. Alla vendita si applicheranno le norme previste dal codice di procedura civile in quanto compatibili.
15. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
16. Resta salva ogni altra facoltà degli organi della procedura prevista dalle vigenti norme di legge.
17. Per tutto quanto qui non espressamente disposto si rinvia alle vigenti norme di legge.

6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

1. **Il saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario **in unica soluzione** mediante bonifico bancario sul conto di pertinenza della procedura fallimentare, le cui coordinate saranno comunicate all'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta**, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale), inviando copia della contabile all'indirizzo mail amministrazione@cronoaste.it.
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.
3. Nello stesso termine di cui al **punto 6.1)** l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché l'onorario spettante al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito



che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

4. È posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento del compenso per l'attività svolta da **Crono Aste S.r.l. pari al 3% oltre iva per singolo lotto da calcolarsi sul valore di aggiudicazione per singolo lotto con un minimo di € 1.200,00 oltre iva per lotto.**
5. **Il pagamento del compenso di vendita spettante a Crono Aste S.r.l. dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 giorni** dall'aggiudicazione esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate:
Banca: **GRUPPO BPER BANCA S.P.A.**
Intestatario: **CRONO ASTE S.R.L.**
Codice IBAN: **IT56U0538784720000047657592**
BIC/SWIFT: **BPMOIT22XXX**
Causale di versamento: **“Compenso di vendita - Fall N. 29/2020 Trib. Siracusa Lotto N. ___”** inviando copia della contabile all'indirizzo mail amministrazione@cronoaste.it.
6. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente.
7. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sono ordinate, con decreto, dal Giudice Delegato soltanto a seguito dell'integrale riscossione del saldo dovuto dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art.108 L.F.
8. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.
9. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale detratti i compensi spettati al Commissionario. In tale caso, il Curatore può disporre un nuovo esperimento di vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
10. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla procedura, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti



al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione depositata a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, con le medesime conseguenze del mancato pagamento del saldo prezzo di cui al precedente punto.

11. Qualora il sottoscritto di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, la Procedura, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le medesime modalità utilizzate dall'utente per il deposito, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo in favore degli offerenti.
12. Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo prezzo, se pervenute direttamente a Crono Aste S.r.l. saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione a Crono Aste S.r.l..
13. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile presso il Notaio che sarà identificato dalla Curatela.

7. VISITA E INFO IMMOBILE

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it> nonché rivolgendosi a Crono Aste S.r.l. contattando il numero +39 350 1389723 ovvero tramite e-mail info@cronoaste.it.

8. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Copia del presente avviso e dell'ulteriore documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

- I) a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- II) a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: www.fallcoaste.it;
- III) a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su: <https://cronoaste.cloud/>;



IV) Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i social network di maggiore diffusione: Facebook, Instagram, LinkedIn.

CONTATTI E ASSISTENZA VENDITE

Crono Aste S.r.l. fornirà ogni utile informazione agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta tramite l'apposito Help Desk telefonico raggiungibile al numero di telefono +39 3501389723, via mail scrivendo all'indirizzo info@cronoaste.it ovvero attraverso i canali social di seguito indicati:

- <https://www.linkedin.com/company/cronoastesrl/>
- <https://www.facebook.com/cronoaste.it>
- <https://www.instagram.com/cronoaste/>

È inoltre possibile contattare l'help desk di Fallcoaste.it al numero 0444 346211, dal lunedì al venerdì con orario 8.30/13.00 e 13.30/17.30.

Siracusa, 07 settembre 2024

Il Curatore

Avv. Laura Panigada

