



## Tribunale di SIRACUSA

PROCEDURA: Liquidazione Giudiziale n. **16/2023**

Giudice Delegato: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

Curatore: **Avv. Vittoria Fiume**

### AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Vittoria Fiume, con studio in Siracusa, Via S. Olivieri n. 33/A,

#### PREMESSO

- **che** in data 10.05.2023 il Tribunale di Siracusa ha emesso sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. **16/2023**, nominando l'avv. Vittoria Fiume Curatore della suddetta procedura di liquidazione giudiziale e giudice delegato la dott.ssa Nicoletta Rusconi oggi sostituita dal dott. Gilberto Orazio Rapisarda;
- **che** gli immobili (terreni e fabbricati), costituenti il lotto unico di cui infra, sono dettagliatamente descritti negli elaborati peritali del 26.07.2016 - 04.10.2016 – 18.05.2022 e 28.07.2022, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche, redatti dagli esperti stimatori incaricati nell'ambito della procedura di concordato preventivo che ha preceduto l'apertura della liquidazione giudiziale, ed oggi acquisite agli atti di quest'ultima;
- **che**, più in particolare, nell'ambito della procedura di concordato omologato, sono state depositate (ed oggi acquisite dall'Ufficio) relazioni di stima del 26.07.2016 e 04.10.2016 (a firma dell'ing. Guido Monteforte), nonché – successivamente al frazionamento delle particelle ed alle variazioni catastali correlate all'accorpamento tra le particelle dei cespiti originariamente da destinare alla continuità e quelle da destinare, sin da subito, alla liquidazione – relazioni integrative del 18.05.2022 (a firma dell'ing. Concetto Capodicasa) e del 28.07.2022 (a firma dell'ing. Martino Modica), entrambe in relazione alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dei lotti ridefiniti;
- **Che** con decreto, ex artt. 140 comma IV 1 e 213 CCII, il giudice delegato al fallimento ha approvato il Programma di Liquidazione ed autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 comma 2° CCII, per la vendita degli immobili di seguito indicati, nella forma della vendita telematica sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- **Che** la vendita avverrà con modalità telematiche secondo le regole tecniche stabilite con D.M. n. 32/2015 al fine di garantirne la trasparenza e, segnatamente, nella forma sincrona mista, ossia con possibilità di presentare l'offerta sia con modalità telematica sia con modalità analogica (art. 22 del D. M. citato);
- **Che** le operazioni di vendita saranno quindi effettuate mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), gestita dalla società Zucchetti Software Giuridico srl., sede legale Vicenza, via Enrico Fermi 134 p.i. 02667520247, soggetto iscritto nel registro dei gestori delle vendite telematiche.
- **che** gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché le perizie di stima pubblicate, fra l'altro sul portale delle vendite pubbliche nonché sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it);
- **che**, in ogni caso, la partecipazione alla procedura anzidetta implica l'accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara, delle condizioni generali di vendita, nonché del modello di presentazione offerte.

- **Che TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, con offerta telematica presentata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Tutto ciò premesso, il curatore

### **AVVISA**

che il giorno **11 DICEMBRE 2024 alle ore 13:00** in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 26 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale o dal Curatore) si darà luogo alla vendita degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate;

### **FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicati, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

#### **LOTTO UNICO**

*“Intera piena proprietà del complesso industriale con terreni sito in Modica (RG), Contrada Musardi Giarrusso, composto da due appezzamenti aventi estensione complessiva di mq 131.710 circa, coincidente con quella originariamente posta a disposizione del piano concordatario, individuati, rispettivamente:*

*Appezzamento Nord in NCT al fg. 164 p.lle 232 - 234 - 235 - 242 - 1092 (derivata dalla 909) dell'estensione complessiva di mq. 91.958 circa;*

*Appezzamento Sud in NCT al fg. 164 p.lle 1114 (derivata dalla p.lla 78) - 146 - 182 - 1094 (derivata dalla 997) e 998, dell'estensione complessiva di mq. 39.752 circa, su cui insistono:*

*un capannone industriale ad un unico livello e con struttura in c.a. ed in c.a.p., dotato di tre varchi d'ingresso protetti da portoni metallici di tipo scorrevole, dell'estensione lorda di circa mq. 600 con altezza interna di circa mt 6,30 misurata all'intradosso delle lastre di copertura; censito in NCEU al fg. 164 p.lla 998 sub. 1 (estensione mq. 610 – cat. D/7 – R.C. € 2.355,00);*

*ed un edificio (denominato negli elaborati peritali come edificio F5) ad un'unica elevazione fuori terra, con struttura in muratura e copertura in parte a tetto in legno ed in parte piana in latero-cemento accessibile da scala esterna; adibito a laboratorio, uffici e servizi, dell'estensione lorda di mq. 126, ed altezze interne di 4,10 mt (media) nella zona con copertura a tetto e di 3,35 mt in quella con copertura piana; censito in NCEU al fg. 164 p.lla 1114 sub. 1 (ricavata all'interno dell'originaria p.lla 78 del Catasto Terreni – cat. D/7 – R.C. € 700,00). Costituiscono pertinenze dell'edificio l'area scoperta in aderenza al prospetto est, delimitata per tre lati da muri, ed una piccola costruzione destinata a deposito in aderenza al prospetto ovest.”*

**Confini:** SP Pozzallo-Sampieri, particella 78 di proprietà di terzi, altre proprietà di terzi.

**Disponibilità del bene:** il bene è nella disponibilità del Curatore.

**Prezzo base:** € 867.893,79 (ottocentosessantasettemilaottocentonovantatre/79)

**Offerta minima ai fini dell'efficacia:** € 650.920,34 (seicentocinquantamilanovecentoventi/34)

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

**Rilancio minimo di gara:** € 20.000,00

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Gli immobili posti in vendita sono dettagliatamente descritti nelle perizie redatte nell'ambito della procedura di concordato omologato, depositate (ed oggi acquisite dall'Ufficio) il 26.07.2016 e il 04.10.2016 (a firma dell'ing. Guido Monteforte), nonché – successivamente al frazionamento delle particelle ed alle variazioni catastali correlate all'accorpamento tra le particelle dei cespiti originariamente da destinare alla continuità e quelle da destinare, sin da subito, alla liquidazione – nelle relazioni integrative del 18.05.2022 (a firma dell'ing. Concetto Capodicasa) e del 28.07.2022 (a firma dell'ing. Martino Modica), entrambe in relazione alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dei lotti ridefiniti; per quanto qui non menzionato, vi si rimanda integralmente, specificandosi e chiarendosi che i relativi contenuti dovranno essere consultati dagli offerenti e che la partecipazione alla procedura competitiva ne implicherà ex sé la conoscenza e l'accettazione integrale.

Premesso che gli identificativi catastali dei cespiti costituenti il presente lotto unico sono stati modificati per effetto delle variazioni eseguite in pendenza di procedura concordataria ed hanno assunto l'attuale identificazione in seguito a <<VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/11/2020 Pratica n. RG0035888 in atti dal 11/11/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8309.1/2020) e <<DIVISIONE del 28/10/2019 Pratica n. RG0059916 in atti dal 28/10/2019 DIVISIONE (n. 13645.1/2019)>>, si specifica che:

**Con riferimento al capannone** censito in NCEU al fg. 164, p.lla 998 sub. 1 (cat. D/7), riferisce l'esperto, ing. Concetto Capodicasa, nell'elaborato del 18.05.2022 (cui si rimanda), che **dal punto di vista urbanistico-catastale:** << .... Omissis ... *la planimetria catastale è lievemente difforme dall'attuale configurazione dell'immobile, a seguito di un diverso posizionamento dei varchi d'ingresso. .... tali modifiche non costituiscono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentare nuova planimetria. Il capannone è stato edificato in forza della C.E. 272 del 02.12.1998, riferita anche ad un ulteriore fabbricato da destinare ad alloggio custode allo stato attuale non realizzato. .... Omissis .... In data 18/05/2020, prot. n. 21044, risulta presentata al SUE del Comune di Modica la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per il cambio di destinazione d'uso in "deposito di materiale ed attrezzature edili". In data 31/12/2020, prot. n. 57893, è stata presentata sempre al SUE del Comune di Modica la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), con destinazione d'uso "industriale". Si segnala che la configurazione attuale del capannone differisce lievemente da quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. ed alla S.C.A., per un diverso posizionamento dei varchi e per la presenza di una piccola tettoia con struttura precaria metallica realizzata in aderenza al capannone in prossimità degli ingressi principali. Le difformità riscontrate ... non risultano ostative alla vendita*>>.

**Con riferimento all' edificio** censito in NCEU al fg. 164, p.lla 1114 sub. 1 (ex 78 sub. 3 - cat. D/7), riferisce l'esperto, ing. Concetto Capodicasa, nell'elaborato del 18.05.2022 (cui si rimanda), che **dal punto di vista urbanistico-catastale:** << .... Omissis ... *La planimetria catastale è conforme all'attuale configurazione dell'immobile. L'edificio, unitamente ad altre n. 4 costruzioni vicine, è oggetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 191 del 25/11/2021. Non risulta presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità. Si evidenzia che nelle tavole grafiche 2-3 allegate al Permesso di Costruire non è rappresentato il piccolo ripostiglio realizzato in aderenza al prospetto ovest dell'edificio. Lo stesso risulta però schematicamente indicato nella tav. 1 - planimetria generale. La difformità riscontrata ... non risulta ostativa alla vendita.*

### **Presenza di vincoli**

Riferisce l'esperto, ing. Concetto Capodicasa, nell'elaborato del 18.05.2022 (cui si rimanda), richiamando il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 31.03.2022 (cui parimenti, integralmente, si rimanda anche per quanto qui non espressamente richiamato), che:

- *<<I terreni di cui sopra ricadono in zona agricola E1 del vigente PRG approvato con S.D.G. n. 214 del 22.12.2017 e sono gravati da vincolo paesaggistico>>* di cui al D.A. n. 1346 del 05.04.2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, in parte livello di tutela 2 lettera 10/e ed in parte livello di tutela 3 lettera 10/o;
- *<<in minima parte Vincolo di tutela cave>>*: Lavinario Benarife n. 72, individuate nel S.A.F. art. 1-2 (Studio Agricolo Forestale), allegato al P.R.G. vigente, redatto ai sensi del D.Pres. Regione Siciliana del 28.06.2000;

*<<Al riguardo deve segnalarsi che con D.P. Regione Sicilia n. 45 del 03/02/2022 è stato dichiarato illegittimo il D.D.G. n. 214/2017 nella parte in cui ha destinato a zona agricola i terreni in esame. Allo stato attuale l'Amministrazione Comunale non ha adottato i conseguenti provvedimenti. >>*

Riferisce, altresì, in proposito l'esperto, ing. Martino Modica, nell'elaborato del 28.07.2022 (cui si rimanda) che:

- *<<...esaminando il vecchio PRG del Comune di Modica si evince che in tale sito all'origine vi era, oltre alle zone agricole, una zona D2 con destinazione d'uso industriale ed artigianale ... nella quale a suo tempo è stato costruito il primo stabilimento industriale. Successivamente, nella zona è stata ampliata la presenza di insediamenti industriali con la costruzione di altri cinque stabilimenti e l'apertura di due cave, sfruttando le possibilità permesse dalla Normativa del PRG di Modica tant'è che tutte le opere realizzate e gli insediamenti industriali sorti sono tutti regolarmente provvisti di regolari Concessioni edificatorie. .... Quanto sopra è ampiamente sufficiente per considerare, ai fini della loro destinazione ed utilizzo, gli immobili ... non come meri terreni agricoli ma come terreni a destinazione produttiva, anzi vincolati alle opere in essi realizzate, essendo già stati in parte utilizzati anche per le cubature di immobili ed impianti produttivi su di essi realizzati. Dal punto di vista urbanistico, i terreni di cui al fg. 164 particelle 146, 182, 232, 234, 235, 242, 1092, 1094 sopra ricadono in zona agricola E1 del vigente PRG approvato con D.D.G. n. 214 del 22.12.2017 mentre quelli di cui al fg. 164 particelle 998, 78, 1114 risultano essere pertinenze dei fabbricati in esse censiti (di tipo industriale) e sono gravati da vincolo paesaggistico e in minima parte da vincolo di tutela cave, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica n. 18 del 17.01.022 rilasciato il 31.03.2022.>>*

Infine, si specifica altresì, che, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, risulta specifica **annotazione agli immobili interessati** con la seguente causale: *<<apposizione vincolo inedificabilità a seguito di asservimento dell'area di cui al fg. 164 p.lle 78 e 1114 al fabbricato di cui al presente permesso di costruire>>*.

Il prezzo base del lotto è stato determinato in conseguenza del valore di stima indicato dagli esperti, già tenendo conto delle evidenziate difformità e di eventuali vizi occulti nonché dell'assenza di garanzie nelle vendite coattive; trattandosi di vendita coattiva, l'aggiudicazione avverrà, in ogni caso, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in atto si trovano, restando a carico dell'aggiudicatario eventuali difformità non espressamente già rilevate.

Si precisa, in ogni caso, che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma degli esperti depositate agli atti della procedura e pubblicate sul PVP e sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), cui espressamente si rinvia e che devono essere consultate per l'esatta individuazione del bene, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi cespiti.

La presentazione dell'offerta comporta, in ogni caso, la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, inerENZE, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice da ogni responsabilità al riguardo anche per eventuali vizi occulti per come risultanti dal presente avviso di vendita pubblicato e dalle perizie redatte dall'ing. Monteforte, dall'ing. Capodicasa (del 18.05.2022) e dall'Ing. Martino Modica (quest'ultima del 28.07.2022), alle quali si rinvia.

In particolare, si rappresenta che i confini tra le particelle oggetto del presente lotto e gli appezzamenti limitrofi, di proprietà di terzi, non sono interamente materializzati; la vendita determinerà quindi, in ogni caso, l'obbligo dell'acquirente di materializzare i confini ad esclusiva cura ed oneri dell'aggiudicatario.

Si rappresenta altresì che sulla particella 1092 (facente parte dell'appezzamento a nord) grava la servitù di passaggio in favore del terreno distinto al fg. 164 p.la 632 di proprietà di terzi, mentre per atto in Notaio Sofio Fabio Rio del 03.07.2024 (rep. 30865/racc. 20780) stipulato in relazione alla cessione di altro lotto posto in vendita sempre nell'ambito della presente procedura di Liquidazione giudiziale, si è dato atto che <<rimane costituita per destinazione del padre di famiglia a carico del lotto venduto (particella 78) e a favore dei rimanenti lotti della società in liquidazione (particelle 1092 e 1094 del foglio 164) servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada in atto esistente, ubicata come opera visibile ed apparente nel lotto compravenduto>>.

Si specifica inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avvisa inoltre che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia 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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo

dell'acquirente, restando a tal riguardo esclusa espressamente ogni responsabilità della procedura; 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 della produzione ed allegazione (ad es. attestato prestazione energetica, conformità impianti); l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario ai fini del rogito notarile, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è onerato di acquisire, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato nonché di regolarizzare, a sue cure e spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali e di qualsiasi altro genere - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile tramite rogito notarile -, dopo l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo ma prima del trasferimento, sostenendone ogni onere e costo.

In caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario degli adempimenti richiesti nei termini che verranno indicati, l'aggiudicazione in suo favore verrà meno e la cauzione verrà confiscata a titolo di multa.

Non vi sono altre indicazioni sull' eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42 o altri vincoli.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

## **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto **per il lotto**, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad **un prezzo almeno pari al prezzo base di vendita ed in nessun caso inferiore all'ammontare dell'offerta minima ai fini dell'efficacia, come sopra indicata.**

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 comparando avanti il referente della procedura sia in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, osservando le disposizioni di cui al D.M. 32/15 al quale si rimanda, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003); Le

offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi anche con riferimento al contenuto alle previsioni di legge e del D.M 32/15.

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

oppure

- **in modalità cartacea** presso lo studio professionale del Curatore Fallimentare avv. Vittoria Fiume, sito in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, previo appuntamento (tel. 0931.415827 – mail: [vittoriafiume@ymail.com](mailto:vittoriafiume@ymail.com)) nei termini di seguito indicati al punto n. 2, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del Curatore o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e del curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Il Curatore o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, **a pena d'inammissibilità**, le **generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua **sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché, **a pena di inefficacia**, **l'indicazione del lotto per il quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni generali; l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso (pari al prezzo base ridotto, al massimo, di ¼); **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita, specificandosi sin d'ora che in mancanza di alcuna indicazione, il termine s'intenderà di giorni 60).

**Pena l'inammissibilità, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

L'offerta è inammissibile se perviene da soggetti ai quali è vietato dalla legge partecipare, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore al prezzo base ridotto di oltre ¼, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come di seguito previsto.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

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.

Le offerte potranno essere presentate anche da procuratore legale per persona da nominare in forza di procura speciale notarile ovvero della procura generale, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa, che dovrà essere consegnata al Curatore contestualmente allo scioglimento della riserva. In tal caso l'offerente dovrà indicare espressamente che l'offerta è per persona da nominare. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi con atto pubblico o in forma di scrittura privata autenticata da un Notaio e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire nelle forme di legge al Curatore Avv. Vittoria Fiume non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto **sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte**, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione nella misura infra indicata nel conto corrente infra indicato dalla procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- **offerente telematico:** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla <<*Liquidazione Giudiziale n. 16/2023 del Tribunale di Siracusa*>> avente il seguente **IBAN: IT 03 M 05387 17100 0000 03846433** con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente indicato dalla procedura, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Curatore non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura e testé indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- **offerente cartaceo:** tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato a <<*Liquidazione Giudiziale n. 16/2023 del Tribunale di Siracusa*>> da allegare all'offerta depositata con modalità analogiche.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. a titolo di penale.

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 essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "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](http://pst.giustizia.it).

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

Il prezzo offerto, a pena di inammissibilità non può essere inferiore a quello base d'asta ridotto, al massimo, di ¼ (cd. offerta minima ai fini dell'efficacia).

L'offerta è altresì inammissibile se subordinata, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

**All'offerta deve essere allegata**, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, **copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione**, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale, delibera assembleare autorizzativa dell'acquisto se necessaria), **dell'offerente**.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenni, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. delibera assembleare autorizzativa dell'acquisto), oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

**Se l'offerta è formulata da più persone**, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per

atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere **allegata**:

- **la documentazione attestante il versamento la cauzione** ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato alla procedura concorsuale, della misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario (sul conto corrente indicato dalla procedura ed intestato alla stessa) della cauzione, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico;
- **la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali** salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro la data di versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario).

Il Curatore si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa il giorno e l'ora indicati.

Il Curatore utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **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 utilizzata per trasmettere l'offerta;
- **offerente cartaceo**: comparando avanti il Curatore, recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Ciascun offerente dovrà munirsi di documento di identità in corso di validità.

Trattandosi di offerta irrevocabile d'acquisto, si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, sussistendone i presupposti, l'aggiudicazione provvisoria potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'offerta sarà considerata inammissibile se perviene da soggetti ai quali è vietato dalla legge partecipare, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come previsto, se subordinata, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

**Sarà altresì considerata inammissibile - con conseguente esclusione dalla partecipazione alla vendita - l'offerta che non rispetta le previsioni del DM citato e quelle relative al contenuto e agli allegati dell'offerta, nonché le condizioni dell'avviso, che sono stabilite a pena**

**d'inammissibilità e di invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.**

Il Curatore, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

**Nel caso di unico offerente**, ferma restando l'osservanza di tutti i requisiti di validità come sopra specificati, il Curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per il medesimo lotto si procederà con una gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**Modalità di rilanci in modalità sincrona mista:** ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quello indicato nel presente avviso per ciascun lotto per il quale si partecipa; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente allorché siano trascorsi 120 (*centoventi*) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

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.

**Al termine della gara il curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

L'aggiudicazione dovrà intendersi provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino al rogito notarile.

Il curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori (ove costituito) degli esiti della procedura mediante deposito in cancelleria della relativa documentazione.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.; in ogni caso, infatti, il Giudice potrà, sussistendone i presupposti, sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ex art. 217, comma 1, C.C.I.I. qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza formulata dai soggetti legittimati entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 216, comma 9, C.C.I.I., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato che si sia reso aggiudicatario dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita (o del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica), le generalità del soggetto per conto del quale ha formulato l'offerta, depositando - in uno

alla procura (speciale o generale) in suo favore, di data antecedente la vendita - la dichiarazione di nomina redatta con atto pubblico o in forma di scrittura privata autenticata da un Notaio e sottoscritta, oltre che dall'offerente, anche dal terzo per accettazione tanto della nomina stessa, che delle condizioni di vendita. In difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà a nome del procuratore.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (già testé indicato) il **residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine per cui è rimasto aggiudicatario** (ossia quello indicato in domanda), che **non** potrà comunque essere **superiore a 60 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) e, con le stesse modalità, una **somma non inferiore all'ammontare delle spese** che si rendessero necessarie al trasferimento del bene, che saranno comunicate dal Curatore all'indirizzo pec utilizzato per la presentazione dell'offerta telematica ovvero a quell'altro che l'offerente avrà espressamente indicato nell'offerta – o a verbale – quale suo domicilio digitale valido ai fini delle comunicazioni; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (inclusa l'IVA, se dovuta) e poi al residuo prezzo.

In ogni caso, l'aggiudicatario consegna al Curatore nel termine perentorio suddetto il documento contabile comprovante l'avvenuto versamento.

L'effettivo accredito delle somme sopra indicate dovrà essere compiuto nel termine di pagamento del saldo prezzo.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di versamento del 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.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso un Notaio scelto dalla Curatela nel distretto notarile di Siracusa che sarà stipulato dopo il pagamento del saldo del prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare (per tutti gli oneri e/o spese relative al trasferimento del lotto, per spese del rogito notarile, di trascrizione del trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nonché dopo le eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali necessarie ai fini del trasferimento del bene. I relativi oneri resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, decorso il quale la Curatela tratterrà la cauzione a titolo di penale e sarà libera di esperire altro esperimento di vendita per l'individuazione di altro aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA, l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per gli immobili 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'art. 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.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ai sensi dell'art. 217 comma 2° CCII, il Giudice delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

La cancellazione e annotazione delle formalità pregiudizievoli sarà eseguita a cura della procedura ma a spese e oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, che - salva dispensa - provvederà all'eventuale liberazione del lotto che, per qualsiasi causa, non dovesse risultare libero all'atto del trasferimento.

Dal momento del trasferimento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

## **5 - Principali condizioni della vendita**

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dagli esperti stimatori - nell'ambito della procedura di concordato preventivo ed acquisite alla procedura di liquidazione giudiziale - di cui in premessa, 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;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il trasferimento, a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- 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 perizia 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;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (ad es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

- Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario ai fini del rogito notarile, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- L'aggiudicatario è onerato di acquisire, a sua cura e spese, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato a semplice richiesta del curatore, nonché di regolarizzare, a sue cure e spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile -, dopo l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo e prima del trasferimento, sostenendone e sopportandone ogni costo e onere.
- In particolare, si rappresenta sin d'ora che i confini tra le particelle oggetto del presente lotto e gli appezzamenti limitrofi, di proprietà di terzi, non sono interamente materializzati; la vendita determinerà quindi, in ogni caso, l'obbligo dell'acquirente di materializzare i confini ad esclusiva cura ed oneri dell'aggiudicatario. Si rappresenta altresì che **sulla particella 1092** (facente parte dell'appezzamento a nord) **grava la servitù di passaggio in favore del terreno distinto al fg. 164 p.lla 632** di proprietà di terzi, mentre per atto in Notaio Sofio Fabio Rio del 03.07.2024 (rep. 30865/racc. 20780) stipulato in relazione alla cessione di altro lotto posto in vendita sempre nell'ambito della presente procedura di Liquidazione giudiziale, si è dato atto che *<<rimane costituita per destinazione del padre di famiglia a carico del lotto venduto (particella 78) e a favore dei rimanenti lotti della società in liquidazione (particelle 1092 e 1094 del foglio 164) servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada in atto esistente, ubicata come opera visibile ed apparente nel lotto compravenduto>>*.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, le competenze, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari e spese del Notaio incaricato del trasferimento, I.V.A. se e ove dovuta, imposta di registrazione, imposte catastali e ipotecarie, bolli, costi di trascrizione, voltura catastale, rettifiche e correzioni, diritti di copia e conformità, oneri e imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e quant'altro occorrente), ivi compreso il corrispettivo per l'uso della piattaforma telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) gestita dalla società Zucchetti Software Giuridico srl (sede legale Vicenza, via Enrico Fermi 134 p.i. 02667520247) indicato nel listino prezzi (allo stato, secondo il listino vigente, pari ad € 330,00, oltre iva, per ogni lotto, da pagarsi solo in caso di aggiudicazione del lotto) ed oltre le spese e le competenze – se necessarie - inerenti alla redazione di apposita attestazione di conformità ex art. 29 legge 27.2.1985 n. 52 rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, che sarà redatta da tecnico incaricato dalla procedura i cui costi e competenze saranno sopportati interamente dall'aggiudicatario, previa liquidazione da parte del giudice delegato al fallimento.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

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

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

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, delle perizie di stima (i cui allegati sono consultabili presso il curatore, previo appuntamento telefonico), del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione

alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

## **8 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. per almeno 30 giorni antecedenti la data di scadenza della presentazione delle offerte, secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente agli elaborati peritali di stima), sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente agli elaborati peritali di stima) sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente agli elaborati peritali di stima) sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., e sul sito [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it);

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.-

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, risultante dai pubblici registri, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura.

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

**Siracusa, lì 31 Ottobre 2024**

**Il Curatore**  
**Avv. Vittoria Fiume**  
**F.to digitalmente**