



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA

Fall. R.G. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Curatore Dott. Giuseppe Burgio

Il Curatore Dott. Giuseppe Burgio,

Premesso

Che in relazione al lotto 12 “*Negoziò commerciale in Viale Teracati n. 158/D e 158/E. Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col foglio n.34 particella n.1006 sub.121 zona classe 4 categoria c/1 rendita 6.252,02 euro.*” è pervenuta offerta irrevocabile pari a € 120.000,00 oltre iva, oneri e spese e che tale importo fissa il prezzo base, saranno pertanto ritenute inammissibili offerte di importo inferiore a € 120.000,00;

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 25 FEBBRAIO 2025 CON INIZIO ALLE ORE 12:00 E CON TERMINE ALLE ORE 12:00 DEL GIOVEDÌ 27 FEBBRAIO 2025**, dei seguenti beni:

LOTTO N.1

Villa su due piani, oltre seminterrato, sita in Siracusa, contrada Fontane Bianche, con accesso principale da via Polluce n. 15 e accesso laterale da Via Vega n. 12.

Censita al NCEU al foglio 165 particella 1711.

Allo stato attuale l’intera villa è data in gestione, con regolare contratto di locazione, alla società *** che la utilizza come struttura ricettiva di affittacamere.

Villa ricadente al foglio di mappa n. 165, p.lla n. 1711, Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2,



Consistenza 12 vani, Superficie catastale 356 mq (escluse aree scoperte 315 mq), Rendita catastale € 1.332,46, Piano T-1-2, proprietà per l'intero (1/1).

La villa insiste su un lotto distinto in catasto terreni al foglio n. 165, p.lla n. 1711 della consistenza catastale di mq. 1525 (area 15, centiarie 25).

Disponibilità del bene: Allo stato attuale l'intera villa è data in gestione, con regolare contratto di locazione, alla società *** che la utilizza come struttura ricettiva di affittacamere.

SI DA ATTO, SIN D'ORA, CHE L'ACQUIRENTE SUBENTRERÀ DI DIRITTO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PRIMA SCADENZA IL 30.04.2028 (TACITAMENTE RINNOVABILE), QUALE LOCATARIO, DOPO IL PERFEZIONAMENTO DEL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE AGGIUDICATO.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 459.815,54 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 344.861,66 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese.
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 20.000,00.
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.

LOTTO N.4

Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°) viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 11, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 117 mq (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita catastale € 650,74, Piano 3, proprietà per l'intero (1/1).

Disponibilità del bene: OCCUPATO

- ❖ Prezzo base d'asta di € 61.312,50 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 45.984,38 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.5

Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°) viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la



zona di espansione popolare della Mazzarona.

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 12, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 112 mq (escluse aree scoperte 106 mq), Rendita catastale € 596,51, Piano 3, proprietà per l'intero (1/1).

Disponibilità del bene: OCCUPATO

- ❖ Prezzo base d'asta di € 60.750,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 45.562,50 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.6

Autorimessa posta al piano terra di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita catastale € 132,94, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1)

Disponibilità del bene: LIBERO

- ❖ Prezzo base d'asta di € 5.625,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 4.218,75 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.7

Quota di 61/195 indivisi di un'autorimessa posta al piano interrato di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 2, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 290 mq, Superficie catastale 318,00 mq, Rendita catastale € 1.093,34, Piano interrato, quota di 61/195 indivisi.



Disponibilità del bene: LIBERO

- ❖ Prezzo base d'asta di € 29.812,50 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 22.359,38 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.8

Appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta nelle vicinanze della Via Filisto.

- Appartamento signorile ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 28, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 115 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita catastale € 695,93, Piano 2, interno 4, proprietà per l'intero (1/1).
- Posto auto scoperto ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita catastale € 52,78, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1).

Disponibilità del bene: OCCUPATO

- ❖ Prezzo base d'asta di € 83.812,50 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 62.859,38 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.9

Autorimessa, dalla superficie netta di 18,60 mq, posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta nelle vicinanze della Via Filisto.

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 19, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita catastale € 114,81, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1).

Disponibilità del bene: OCCUPATO DA BENI MOBILI DI PROPRIETÀ DELLA * E DEI FIGLI CHE UTILIZZANO L'AUTORIMESSA IN VIA ESCLUSIVA**

- ❖ Prezzo base d'asta di € 10.125,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese



- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 7.593,75 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.10

Lotto di terreno di circa 1000 mq sito in Siracusa Via Italia n. 116-118 censito al Catasto Terreni con foglio n. 32 part.lla n. 1466, 1763. Trattasi di area asfaltata adibita a parcheggio ed è sprovvista di recinzione.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'area di cui trattasi ricade in buona parte nella zonizzazione B3.2 (tessuto edificato denso) del vigente PRG del comune di Siracusa in parte nel PRU (Aree sottoposte al Programma di Recupero Urbano) ed in viabilità di PRG.

Pertanto, è un area edificabile con le prescrizioni dell' art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione:
Indice di Utilizzazione Fondiaria : 0,76mq./mq.

Altezza massima : 16,80 m.

La nuova costruzione obbliga alla monetizzazione per l'acquisizione delle aree a servizi nella misura di 9 euro/mq. per ogni 30 mq. di SLA realizzata.

Disponibilità: **LOCATO**

SI DA ATTO, SIN D'ORA, CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO SARA' RISOLTI DI DIRITTO CON L'AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 196.875,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 147.656,25 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 20.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.11

Garage circa 21 mq posto al piano cantinato in via Malfitano n.20.

Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col 136 foglio n.34 particella n.1006 sub. 99, categoria c/6 rendita 108,46 euro.

Disponibilità: **LOCATO.**

SI DA ATTO, SIN D'ORA, CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO SARA'



RISOLTO DI DIRITTO CON L'AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 8.859,38 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 6.644,53 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.12

Negoziio commerciale in Viale Teracati n. 158/D e 158/E.

Trattasi di basso commerciale posto al piano terra, con due vetrine prospicienti il viale Teracati e due vetrine nel cortile interno.

All'ingresso, è presente un soppalco dove sono ubicati gli uffici.

Esso, come da catastale in allegato, confina , a nord ,con altra ditta, a sud, con altra ditta, dove, il muro di separazione è stato demolito al fine di unire gli ambienti e dare vita all'attività commerciale attuale. Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col foglio n.34 particella n.1006 sub.121 zona classe 4 categoria c/1 rendita 6.252,02 euro. Accesso : L'accesso principale avviene dal viale Teracati n. 158/d e 158/e. Dati metrici : L'immobile presenta una superficie di mq 311,5 circa.

Disponibilità: **LOCATO**

SI DA ATTO, SIN D'ORA, CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO SARA' RISOLTI DI DIRITTO CON L'AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE.

- ❖ Prezzo base d'asta di € 120.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 20.000,00
- ❖ CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N.13

Magazzino posto al piano terra in viale Teracati n.158 int. 12. Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col foglio n.34 particella n.1006 sub. 123 zona censuaria 1, categoria c/2 classe 4 consistenza 135 mq. rendita 655,38 euro.

L'immobile è costituito internamente da un unico spazio con annesso un piccolo bagno ed ha una superficie di mq. 135 circa.

Disponibilità: **LIBERO**

- ❖ Prezzo base d'asta di € 45.000,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese



- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 33.750,00 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.14

Deposito posto al piano interrato ed in via Malfitano n.20. L'accesso avviene dalla via Malfitano accanto al civico 158 di Viale Teracati e si trova sotto la scivola.

Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col foglio n.34 particella n.1006 sub.197 zona censuaria 1, categoria c/2 classe 2 consistenza 94 mq. rendita 281,57 euro piano s/1. Superficie lorda di circa 94mq.

Disponibilità: **LIBERO**

- ❖ Prezzo base d'asta di € 16.875,00 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Offerta minima ammissibile pari al 75% del prezzo base € 12.656,25 oltre Iva se e ove dovuta, oneri e spese
- ❖ Rilanci minimi in caso di gara € 1.000,00
- ❖ 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, DELLE NORME 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 Ing. Simone De Grandi, 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> **entro e non oltre il lunedì 24 febbraio 2025 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 Fallco 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 l.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 “**Fallimento General Market di E. Barcio e F.LLI SNC**”, alle seguenti coordinate:

Banca: **Banca SELLA S.P.A.**

Intestatario: **FALLIMENTO GENERAL MARKET DI E. BARCIO E F.LLI SNC**

Iban: **IT09A0326817100052252854830**

BIC/SWIFT: **SELBIT2BXXX**

Causale: “**Cauzione Fall. R.G. N. 10/2022 Trib Siracusa 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 24 febbraio 2025.**
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 24 febbraio 2025 - (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 24 febbraio 2025.**
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 25/02/2025 al 27/02/2025, 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 maggior 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 della procedura **f10.2022siracusa@pecfallimenti.it** entro il termine di dieci (10) giorni dall'aggiudicazione, prestando a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **intestato a “Fallimento General Market di E. Barcio e F.LLI SNC”:**
 Banca: **BANCA SELLA S.P.A.**
 Intestatario: **FALLIMENTO GENERAL MARKET DI E. BARCIO E F.LLI SNC**
 Codice IBAN: **IT09A0326817100052252854830**
 BIC/SWIFT: **SELBIT2BXXX**
 Causale: **“Cauzione Fall. R.G. N. 10/2022 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



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:

Banca: **BANCA SELLA S.P.A.**

Intestatario: **FALLIMENTO GENERAL MARKET DI E. BARCIO E F.LLI SNC**

Codice IBAN: **IT09A0326817100052252854830**

BIC/SWIFT: **SELBIT2BXXX**

Causale: **“Saldo Fall. R.G. N. 10/2022 Trib Siracusa Lotto N. __” (indicare il numero del lotto).**

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. 10/2022 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, 13 gennaio 2025

Il Curatore

Dott. Giuseppe Burgio

