

**Tribunale di SIRACUSA**

**Sezione Fallimenti**

**FALLIMENTO n. 30/2015**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. FEDERICO MAIDA**

**CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ALESSANDRO BOCCADIFUOCO**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**SINCRONA MISTA (terzo tentativo)**

Il sottoscritto curatore Avv. Alessandro Boccadifuoco con studio in Siracusa, Via S. Olivieri 33/A, nominato curatore del fallimento n. 30/2015 del Tribunale di Siracusa,

**PREMESSO**

- che con sentenza del 26.05.2015 il Tribunale di Siracusa ha dichiarato il fallimento n. 30/2015 R.F., nominando giudice delegato il dott. Giuseppe Artino Innaria, ora sostituito dal dott. Federico Maida, e curatore fallimentare l'avv. Alessandro Boccadifuoco;
- che gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie, pubblicate sul portale delle vendite pubbliche, redatte dall'esperto stimatore nominato dal fallimento.
- 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 con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 I comma legge fallimentare, per la vendita degli immobili di seguito indicati, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- 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 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 sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- che 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;

Tutto ciò premesso,

**AVVISA**

che il giorno **27.03.2025 ore 11,00** 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 DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

### LOTTO N. 6 (elaborato di stima del 22.10.21)

Diritto di piena proprietà dei **terreni** siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello, formato dalle seguenti unità immobiliari:

**a.** terreno costituente strada di servizio dei villini censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.lla 511-509-507-505-503-658 e 504, gravando sulla stessa **servitù di passaggio** a piedi e con qualunque mezzo costituita per contratto; censito nel NCT di Siracusa al **F. 27 P.lla 536** quale mandorleto di 1.200mq (R.D. 8,37; R.A. 7,44).

**b.** area residuale dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censita nel NCEU di Siracusa al **F. 27 P.lla 537** quale mandorleto di 7.080mq (R.D. 49,36; R.A. 43,88).

**c.** area residuale area dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censito nel NCEU di Siracusa al **F. 27 P.lla 538** quale mandorleto di 3.947mq (R.D. 27,52; R.A. 24,46).

**Confini:** con terreni di proprietà di terzi e con terreno in NCT fg 27 p.lla 621 (lotto 5).

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

**Prezzo base prezzo base già ribassato del 20% € 18.432,00**

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

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

### Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile posto in vendita è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento del 22.10.2021, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Il CTU riferisce dal punto di **vista urbanistico-catastale** che: “ ... Il lotto ricadente all'interno del Parco Archeologico e della fascia di rispetto di quest'ultimo nonché all'interno della fascia di inedificabilità assoluta ai sensi dell'ex art. 15 della LR 78/76 ... E' un terreno inedificabile ... ha una estensione catastale pari a complessivi mq 12.227 ... Premesso che le opere eseguite nell'immobile 6-A sono quelle relative alla lottizzazione, si da atto che non sono presenti opere in sito ... Non sono stati riscontrati abusi ... il lotto è formato da una strada di accesso che, parte di una lottizzazione, consente l'accesso ai relativi villini che godono della servitù di passaggio, e dal terreno che si estende per 10.577mq; l'imposizione del vincolo archeologico diretto ed indiretto, concorrendo alla configurazione giuridica della proprietà, ha determinato l'inedificabilità legale, pur nell'edificabilità urbanistica riconosciuta alla p.lla 537/immobile 6-B e nella potenzialità edificatoria urbanistica, quale strumento di perequazione urbanistica, per la p.lla 538/immobile 6-C; la commerciabilità del lotto è limitata sia all'uso al momento consentito, solo uso agricolo, sia al vincolo ricognitivo di salvaguardia e tutela per effetto del quale sulla p.lla 538/immobile 6-C incombe la possibilità di acquisizione delle aree a favore del Demanio.

Invero, urbanisticamente il lotto ricade nel vigente PRG in parte, immobile 6-B/p.lla 537 nella zona C3 (strada di accesso e prima porzione del terreno), dotata di potenzialità edificatoria quale area residuale della lottizzazione già realizzata, ed in parte, immobile 6-C/p.lla 538, nella zona F2 – Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane: per le aree nella zona C3 è ammessa la nuova costruzione, previo piano di lottizzazione, con un lotto minimo di 1000mq con un rapporto di copertura pari a 0,15mq/mq; per le aree nella zona F2 sono consentiti solo interventi di conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegabili e dei beni archeologici presenti solo previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica (la convenzione è indicata quale opzione nel caso di edifici e attrezzature private esistenti), ed in via transitoria, è ammesso solo l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre, con previsione in alternativa alla procedura di acquisizione da parte

*dell'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di esproprio.*

*Tuttavia la superiore pianificazione urbanistica è surclassata dal vincolo archeologico: le aree ricadono in parte, immobili 6-A e 6-B, nella zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lett. e) LR 78/76 (fascia di inedificabilità assoluta) del Parco Archeologico di Siracusa ed in parte, immobile 6-C, nella zona A – aree archeologiche del medesimo Parco, il cui regolamento è stato pubblicato il 27.08.2021. Sono consentiti nelle due zone interventi edilizi solo su edifici esistenti, con esclusione di demolizione e ricostruzione, con divieto di nuova edificazione, e la possibilità di recingere le aree e la realizzazione di limitare opere murarie.*

*In particolare per le aree ricadenti in zona A (immobile 6-C) è previsto che esse dovranno essere acquisite dal Demanio o gestite in regime di convenzione con i privati possessori, attraverso formule negoziate o partecipate, finalizzate alla gestione, valorizzazione e fruizione degli spazi. .... Omissis .... Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.*

**Presenza di vincoli:** dall' elaborato peritale del 22.10.2021 si rileva che il lotto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- la p.lla 536 ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del **vincolo paesaggistico** ex 1497, nonché all'interno del **parco archeologico**, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- la p.lla 537 ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del **vincolo archeologico** DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021 -, ed in parte lungo il confine ad est r nella zona destinata a viabilità nel vigente PRG (vincolo scaduto),

- la p.lla 538 ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del **vincolo archeologico** DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, per la quale è previsto che esse dovranno essere acquisite dal Demanio o gestite in regime di convenzione con i privati possessori, attraverso formule negoziate o partecipate, finalizzate alla gestione, valorizzazione e fruizione degli spazi.

**Stante i vincoli predetti, l'acquisto da parte dell'aggiudicatario sarà subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione entro i termini di legge da esercitarsi a cura dei titolari del relativo diritto.**

Dei superiori pesi gravanti sui cespiti si è tenuto conto nella stima del lotto; in ogni caso, trattandosi di vendita coattiva, l'aggiudicazione avverrà 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.

## **INFORMAZIONI GENERALI**

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sopra specificato e quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi

compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto.

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 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 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 ogni onere e costo.

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

Dagli atti della procedura non vi sono altre notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, in materia di certificazione energetica.

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, diversi da quelli già indicati nella descrizione dei singoli lotti e negli elaborati peritali del 22.10.2021 e 03.04.2023 che espressamente si richiamano.

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 ciascun lotto**, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad **un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita**.

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.

oppure

- **in modalità cartacea** presso lo studio professionale del Curatore Fallimentare avv. Alessandro Boccadifuoco, sito in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, previo appuntamento telefonico (3928801661) nei termini di seguiti 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, **una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare**, 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 anagrafi 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 base indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita). **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, 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. Alessandro Boccadifuoco 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 intestato alla 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 procedura alle seguenti coordinate: IBAN: IT86Y0538717100000035305231 indicando nella causale *“fallimento 30/15RF Trib. Sr versamento cauzione **lotto n .....**”* (**menzionando il lotto per il quale si intende partecipare, pena l'inammissibilità dell'offerta**).

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 della 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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- **offerente cartaceo:** tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato a *“fallimento n. 30/15 RF del Trib. di Sr”* 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.

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), **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 minorenne, 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, 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 offerte 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

intestato alla procedura 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 ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015); 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 Professionista 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.

L'offerta sarà considerata inammissibile 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 fallimentare 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 abilitano 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 degli esiti della procedura mediante deposito in cancelleria della relativa documentazione.

In ogni caso, il Giudice potrà, sussistendone i presupposti, sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ex art. 108 L.F qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata formulata dai soggetti legittimati entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine per cui è rimasto aggiudicatario che non potrà essere superiore a 120 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 eventualmente comunicate dal Curatore.

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, la regolarizzazione - se necessario - ai fini del trasferimento del bene. I relativi oneri sono a interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato – all'esito del versamento del saldo prezzo - entro il termine massimo di 60 giorni dalla scadenza del termine di legge per l'esercizio della prelazione derivante dai vincoli esistenti sui cespiti, decorso il quale la Curatela tratterà la cauzione a titolo di penale e sarà libera di esperire altro esperimento di vendita per l'individuazione di altro aggiudicatario. In caso di esercizio della prelazione, le somme versate dall'aggiudicatario saranno restituite allo stesso con le modalità previste per gli offerenti non aggiudicatari.

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.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ai sensi dell'art. 108 L.F., 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, spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario.

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 nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento 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 e 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, 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 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.

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, della perizia 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. secondo le modalità:

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

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 sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

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

Siracusa, lì 23 Gennaio 2025

Il Curatore  
Avv. Alessandro Boccadifuoco