

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE PRIMA CIVILE – SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2014 RCP

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE/PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. MARCO SPADARO

Il sottoscritto avv. Marco Spadaro con studio in Siracusa nella Via Andorra n. 5, Liquidatore giudiziale della procedura di concordato preventivo in epigrafe indicata nonché Professionista delegato alla vendita con ordinanza del Giudice delegato alla procedura emessa il 10/10/2024 ex art. 591 bis c.p.c.,

PREMESSO

che con ordinanza del 10/10/2024 il Giudice Delegato alla procedura ha ordinato procedersi alla vendita senza incanto degli immobili acquisiti all'attivo, nel rispetto delle previsioni del codice di procedura civile, mediante procedura telematica nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2) nominando gestore della vendita telematica la società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it

che con successivo provvedimento del 08/08/2025 lo stesso Giudice delegato ha ordinato procedersi alla vendita, in uno con il compendio immobiliare di cui infra, anche di tutti gli arredi e le attrezzature che già facevano parte dell'azienda alberghiera, come inventariati nel corso della procedura e del successivo fallimento (poi revocato), del valore stimato in complessivi Euro 126.201,32.

AVVISA

che il giorno **30 gennaio 2026** alle ore 10.00 presso la sala aste telematiche della ECHO SISTEMI S.r.l. sita in Siracusa nel Viale Santa Panagia 136/c, tramite il portale del gestore della vendita telematica, www.fallcoaste.it del soggetto specializzato ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l., iscritto nel Registro dei gestori della vendita telematica con provvedimento del Ministero della Giustizia del 9/8/17, si darà luogo alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** dell'immobile e dei beni mobili sotto descritti, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, alle condizioni e modalità di seguito indicate

FISSA

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Immobile, arredi e attrezzature: diritto di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare alberghiero, denominato "Park Hotel", sito in Siracusa, interamente recintato con doppio ingresso pedonale e doppio

ingresso carrabile sulla via Filisto che, in esito alla fusione catastale di alcune particelle ed al successivo frazionamento di altre disposti nel corso della procedura, è oggi censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 33 particelle 82 e 2582 e al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 33 particelle 1586, 82, 2582 (sulla quale è stato costituito dall'anno 2003 un diritto di proprietà superficaria per 1/1 a favore di Enel Distribuzione S.p.a. codice fiscale 05779711000). Il compendio immobiliare è venduto insieme agli arredi e alle attrezzature ivi allocati e che già facevano parte dell'azienda alberghiera, come elencati nel relativo verbale di inventario del 02/02/2023.

Situazione urbanistica e catastale: Il compendio immobiliare risulta essere stato realizzato nella prima metà degli anni '60 in conformità al progetto approvato il 30/04/1962, modificato il 17/01/1964. Successivamente lo stesso è stato oggetto di molteplici modifiche ed ampliamenti. Da ultimo è stata richiesta e ottenuta la concessione edilizia n.123 del 31/05/2013 per il frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso mediante realizzazione di miniappartamenti, previa sanatoria per gli abusi commessi nella porzione interessata dall'intervento del fabbricato (corpo A). Tali lavori non sono stati ultimati e la porzione di immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso si presenta con i tramezzi interni quasi completamente demoliti in tutti i piani e qualche ricostruzione con parziale interessamento dei prospetti. Dal punto di vista amministrativo si evidenzia che per la suddetta concessione non è stato pagato il contributo sul costo di costruzione determinato in € 82.069,40. Si precisa che è possibile aggiornare la suddetta Concessione edilizia n. 123/2013 per il proseguimento dei lavori inoltrando istanza per una nuova Concessione Edilizia e contestualmente sanare le irregolarità riscontrate. Le planimetrie catastali dell'albergo non sono conformi allo stato di fatto, per procedere alla regolarizzazione è necessario la definizione dei lavori sospesi e la regolarizzazione urbanistica dell'immobile. L'immobile non è provvisto di A.P.E. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

Disponibilità del bene: Il compendio alberghiero è, in parte, concesso in locazione a terzi con contratto di locazione con scadenza al 31/10/2026 ma con clausola risolutiva operante al momento dell'aggiudicazione e con obbligo della stessa conduttrice di rilasciarlo libero da persone e cose 15 giorni prima della data fissata per il perfezionamento della vendita. Gli arredi e le attrezzature sono oggetto dello stesso contratto di locazione.

Prezzo base: € 2.921.213,49

Offerta minima: € 2.190.750,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Deposito spese: 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il suindicato bene immobile è meglio descritto nella relazione di stima a firma del consulente tecnico della procedura arch. Alessandra Tito, reperibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> e www.fallcoaste.it alla quale espressamente si rinvia e che deve essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Le richieste di visione del bene immobile dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Gli arredi e le attrezzature sono meglio descritto nel verbale di inventario del 02/02/2023, reperibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> e www.fallcoaste.it alla quale espressamente si rinvia e che deve essere consultata dall'offerente

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore 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.

Per partecipare alla vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in **modalità telematica**, utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://pvp.giustizia.it>

oppure

- in **modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo Studio dell'avv. Marco Spadaro sito in Siracusa nella Via Andorra n. 5.

L'offerta dovrà contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del DM n. 32 del 26/2/2015; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, ferma restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) il numero del lotto o i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e accessori che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 giorni dalla data di aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- g) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nel presente avviso di vendita;
- k) l'importo versato a titolo di deposito per spese in misura pari o superiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nel presente avviso di vendita;

- l) in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del deposito per spese nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) nel caso di offerta cartacea, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa" per un importo pari alla cauzione suindicata;
- o) nel caso di offerta cartacea, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa" per un importo pari al deposito per spese suindicato;
- p) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'offerente con modalità cartacee dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- r) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- s) dichiarazione circa l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente o cartaceamente all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- per l'offerente telematico, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione e del deposito per spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'esame delle offerte come sopra fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Modalità e termine di deposito dell'offerta e della cauzione

Le offerte telematiche devono essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. L'offerta telematica si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. L'offerta telematica, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta telematica ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta se l'invio è avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). L'offerta e i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà automaticamente decifrata e trasmessa al gestore della vendita telematica non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, il quale garantirà la visibilità al Professionista delegato tramite il proprio portale di tutte le offerte presentate a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'offerta cartacea deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato, con ricezione ad opera del medesimo Professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del Professionista. All'esterno della busta sono annotati, a cura del medesimo Professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del Professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato, quello del Liquidatore giudiziale e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

Il deposito deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data prevista per l'esame delle offerte e cioè entro il giorno 29/01/2026; pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta sarà inammissibile se perverrà da soggetto non legittimato; oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presterà la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore a quella indicata nello stesso.

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

- in caso di offerta telematica: bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente codice IBAN IT96D0895417100016000005240 con causale "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa – Lotto n. versamento cauzione"
- in caso di offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa"

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di deposito per spese, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

- in caso di offerta telematica: bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente codice IBAN IT96D0895417100016000005240 con causale "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa – Lotto n. deposito spese"
- in caso di offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura di concordato preventivo n. 16/2014 RCP Trib. Siracusa"

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili sul conto corrente della procedura il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte 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.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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'offerente telematico deve, inoltre, 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".

L'offerente cartaceo deve anche 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. Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

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 d'aste presso la sala aste telematiche della ECHO SISTEMI sita in Siracusa nel Viale Santa Panagia 136/c il giorno **30/01/2026 alle ore 10.00**.

Coloro che hanno formulato l'offerta telematicamente parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematiche, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita mediante presenza presso la sala d'aste suindicata.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore delle vendite telematiche e le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario, sopra indicati.

L'offerta 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, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente e **nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, o l'offerente abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo in cui si terrà l'asta.

4 – Pagamento del prezzo e trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente della procedura il prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), l'ammontare delle spese di pubblicità e del corrispettivo relativo al servizio fornito dal gestore della vendita telematica, entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali unitamente alle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine suindicato e con le stesse modalità.

Detto termine è perentorio, non è soggetto a sospensione feriale e non prorogabile.

Il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare delle somme dovute per le suddetti causali entro 10 giorni dalla aggiudicazione.

Ai fini di cui all'art. 1193 c.c., le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese) entro il termine prescritto, il Giudice delegato alla procedura (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista delegato, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento 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.

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.

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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice delegato inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere al Professionista delegato il questionario (che sarà comunicato dallo stesso Professionista delegato) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

5 - Principali condizioni della vendita

La vendita dei beni immobili nonché degli arredi e delle attrezzature è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica e catastale degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). Gli arredi e le attrezzature sono posti in vendita nella consistenza indicata nel citato verbale di inventario;

- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo);

- l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo

l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo), così come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o degli altri beni mobili, 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 della procedura;

- 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 della produzione ed allegazione (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 al Professionista delegato entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente le spese pubblicitarie, il corrispettivo dovuto al gestore della vendita telematica e tutte le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co VII del D.M. 227/2015, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A. se dovuta, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente) e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

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".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

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 notifica del decreto di trasferimento.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, 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 nonché del verbale di inventario;

- 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 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:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità del debitore e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sul sito www.fallcoaste.it;
- b) pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del Professionista delegato sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito www.asteannunci.it;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita sul "Quotidiano di Sicilia";
- d) pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- e) affissione, presso l'immobile, di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del Professionista delegato;

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

Ogni informazione potrà essere richiesta al Professionista delegato avv. Marco Spadaro, con studio in Siracusa nella Via Andorra n. 5, tel. 0931491303.

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.

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

Siracusa, lì 27/11/2025

Il Professionista delegato
Avv. Marco Spadaro

