



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Settore Procedure Concorsuali**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

**Fallimento n. 44/2019 R.G.F.**  
**Giudice Delegato: Dott. Federico Maida**  
**Curatore: Avv. Girolamo Venturella**  
**Pec: [f44.2019siracusa@pecfallimenti.it](mailto:f44.2019siracusa@pecfallimenti.it)**

Il Curatore fallimentare

**AVVISA**

che il giorno **22/12/2026, ore 11.30**, presso la sala aste telematiche, sita nel Palazzo di Giustizia del Tribunale di Siracusa, livello 0, corpo B, aula n. 27, si terrà l'udienza per l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, per procedersi alla vendita sincrona mista della seguente unità immobiliari:

**LOTTO n. 13 corrispondente al bene di cui alla lettera F) della perizia pubblicata:**

diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su: **Immobile in corso di costruzione sito in Avola (SR), Via Oriana Fallaci**, censito al NCEU al fg. 43, p.lla 2985 sub. 23.

**PREZZO BASE D'ASTA: ulteriormente ribassato di  $\frac{1}{4}$ , €. 23.235,75, oltre oneri fiscali in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di €. 2.000,00;**

**Offerta minima: €. 17.427,00.**

**LOTTO n. 14 corrispondente al bene di cui alla lettera G) della perizia pubblicata:**

diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su: **Immobile in corso di costruzione sito in Avola (SR), Via Oriana Fallaci**, censito al NCEU al fg. 43, p.lla 2985 sub. 24.

**PREZZO BASE D'ASTA: ulteriormente ribassato di  $\frac{1}{4}$ , €. 23.409,75, oltre oneri fiscali**

**in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di € 2.000,00;**

**Offerta minima: € 17.557,30.**

**LOTTO n. 19 corrispondente al bene di cui alla lettera V) della perizia pubblicata:**  
diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su: **Terreno sito in Avola (SR), Contrada Piano di Renzo**, censito al NCT al fg. 43, p.lla 3224.

**PREZZO BASE D'ASTA: ulteriormente ribassato di ¼, € 30.375,00,** oltre oneri fiscali  
**in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di € 2.000,00;**

**Offerta minima: € 22.781,25.**

**LOTTO n. 20 corrispondente al bene di cui alla lettera Z) della perizia pubblicata:**  
diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 su: **Terreno sito in Avola (SR), Contrada Piano di Renzo**, censito al NCT al fg. 43, p.lla 2990.

**PREZZO BASE D'ASTA: ulteriormente ribassato di ¼, € 185.878,00,** oltre oneri fiscali  
**in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di € 13.000,00;**

**Offerta minima: € 139.408,50.**

Termine entro **le ore 12:00 del giorno 21/12/2026** (antecedente non festivo e lavorativo a quello dell'udienza di vendita) per il deposito delle offerte.

### **NOMINA**

Gestore della vendita telematica la **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** che procederà agli adempimenti previsti dal d.m. n. 32/2015

### **DISCIPLINA GENERALE DELLA VENDITA**

#### **Modalità di presentazione dell'offerta telematica**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, che di seguito si riportano

#### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita

iva;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale prende la procedura concorsuale;

c) l'anno e il numero di ruolo generale del fallimento;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e, non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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, deve 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché il riferimento dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che

l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 12, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n.).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali, previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è seguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da una dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati dal Ministero verifica, su richiesta

dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dall'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi in cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### **Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)**

L'offerta deve essere presentata presso lo studio del Curatore, sito in Siracusa -Viale Santa Panagia n. 136/L, mediante dichiarazione contenente:

- l'indicazione del prezzo offerto;
- il tempo e modo del pagamento;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice della procedura, del Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il numero della procedura, né il nome del fallito, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Curatore n. q. per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **Disposizioni comuni alle due tipologie di offerte**

L'offerta non è efficace:

- a) se perviene **oltre le ore 12.00 del giorno 21/12/2026;**
- b) se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo come sopra determinato;
- c) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Curatore (con indicazione anche solo in forma numerica della procedura).

L'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (in caso di offerta telematica) o non sia presente (in caso di vendita analogica) il giorno fissato per la vendita.

Le offerte (sia telematiche che analogiche) saranno aperte alla eventuale presenza degli offerenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati.

L'offerta è irrevocabile salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **Deliberazione sulle offerte**

In caso di unica offerta, qualora entro il termine fissato sia proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, essa sarà senz'altro accolta. Nel caso in cui l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base d'asta, qualora specifiche circostanze non consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare il bene a prezzo superiore, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'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 determinato.

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 giudice, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice aggiudicherà il bene a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve

tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

### **Prescrizioni ulteriori**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- 2) le somme versate dai soggetti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno restituite a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato su istanza del Curatore;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare, con atto depositato presso la cancelleria 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.

### **Condizioni della vendita**

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia da parte della massa dei creditori con tutte le accessioni, pertinenze, 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;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dalla 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 nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario avvalendosi mediante un Notaio di fiducia;**

- il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta e, comunque, **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione nella misura corrispondente a quanto sarà indicato dal Curatore; la cauzione sarà imputata in conto prezzo;
- l'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e/o cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e seg. c.p.c.;
- se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero la consegna all'acquirente sarà effettuata entro 10 giorni;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con Rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese di pubblicità; il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese della procedura fallimentare.

#### **Disciplina della pubblicità della vendita**

A pena di invalidità della procedura di vendita, un estratto del presente avviso dovrà essere pubblicato, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché sul sito del Tribunale di Siracusa, unitamente alla copia della relazione di stima degli immobili in vendita. Nell'avviso sarà omessa l'indicazione del fallito.

- |          |      |            |
|----------|------|------------|
| L'avviso | deve | contenere: |
|----------|------|------------|
- a. il numero di ruolo della procedura;
  - b.                il                nome                del                Giudice                Delegato;
  - c. il nome del Curatore ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà; quota parte; usufrutto; nuda proprietà ecc);
  - e. la tipologia del cespite (appartamento; terreno; villa; negozio ecc)
  - f. il Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g. le caratteristiche (superficie; vani; piano ecc);
  - h. le eventuali pertinenze;
  - i. la condizione (libero; occupato)
  - j. la                modalità                di                vendita                (telematica                sincrona                mista);
  - k. L'iban del c/c intestato alla procedura in cui dovrà essere versata la cauzione in caso di offerta telematica;
  - l. l'ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

- m. il termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- n. la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita;
- o. l'orario di apertura delle buste;
- p. le indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

### **DISCIPLINA PARTICOLARE DELLA VENDITA**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo 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 in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, 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) ;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto superiore del presente avviso, presso lo studio del Curatore, sito in Siracusa -Viale Santa Panagia n. 136/L, entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la vendita.

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 Avv. Girolamo Venturella 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 (*N.B: nella asincrona tale funzione non è attiva*).

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore/commissario/delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso la Cancelleria non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. 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.

#### **Termine e modalità di deposito dell'offerta e della 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 seguente iban intestato al fallimento n. 44/2019 R.F., lotto .....: IT49Y0538717100000003144771:
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato al sottoscritto Curatore n. q., lotto ..... .....

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

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire presso lo studio del Curatore, sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136/L, entro il giorno 21/12/2026, ore 12.00.**

**Il bonifico, con causale versamento cauzione fallimento n. 44/2019 R.F. dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato su istanza del Curatore.

Per l’offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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.

**All’offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l’importo offerto per l’acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
- 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:
  - presentatore;
  - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare 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).

#### **Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso l'aula delle aste Telematiche del Palazzo di Giustizia, sito Viale Santa Panagia n. 109.

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore/commissario/delegato 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: mediante presenza presso il Palazzo di Giustizia, sito Viale Santa Panagia n. 109, presso l'aula delle vendite.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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).

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

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

**Modalità di rilanci in modalità sincrona mista/sincrona: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quello previsto per i singoli lotti.**

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

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 *(NB: nella asincrona tale criterio non opera, perché il sistema aggiudica in automatico)*;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

#### **Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

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

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato o, in mancanza nel termine di 120 dall'aggiudicazione, 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 Professionista 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, 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.

### **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 rogito notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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 (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.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), così come anche le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

### **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 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 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.

### **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.

### **Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Si rappresenta che - ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge n. 119/2016 - eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 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 sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito del Tribunale di Siracusa

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

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

**Siracusa, 05/10/2026**

**Il Curatore Fallimentare  
Avv. Girolamo Venturella**