



**Tribunale di SIRACUSA
Sezione Fallimenti**

FALLIMENTO N. 25/2020 R.F.

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI
CURATORE FALLIMENTARE: AVV. SABRINA GIULIANO**

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA MISTA - (IV VENDITA – Prezzo ulteriormente ribassato 1/5)**

Il sottoscritto curatore Avv. Sabrina Giuliano con studio in Siracusa, Viale Tunisi n. 29, nominato curatore del fallimento n. 25/2020 del Tribunale di Siracusa,

PREMESSO

- che con sentenza del 29.09.2020 il Tribunale di Siracusa ha dichiarato il fallimento n. 25/2020 R.F., nominando Giudice Delegato la dott.ssa Nicoletta Rusconi e curatore fallimentare l'avv. Sabrina Giuliano;
- che gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia, pubblicata 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 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 comma legge fallimentare, per la vendita degli immobili di seguito indicati, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015);
- 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 la perizia di stima pubblicate, fra l'altro sul portale delle vendite pubbliche nonché sul sito internet www.fallcoaste.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 **24 MARZO 2026 alle ore 12:00** 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. 27 (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 il lotto come di seguito indicato con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO costituito da:

“A) EDIFICIO - riconosciuto di interesse culturale, sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1, Legge 42/04 -, in corso di restauro non ancora ultimato, sito nel centro storico di Modica (RG) con ingresso principale da Via Gesù n. 5 e con ulteriori ingressi da piazza San Giovanni e via Di Gregorio, avente una superficie convenzionale complessiva pari a circa 2.268 mq, articolato su cinque livelli fuori terra e così composto: Piano terra costituito da androne centrale, grande vano ubicato nella zona nord sopraelevato di circa 1 mt rispetto all'androne e da ulteriori cinque vani con annessi servizi posti a sud dell'androne e sottomessi rispetto a quest'ultimo di circa 1 mt. Superficie lorda complessiva di circa 382 mq; Piano ammezzato costituito da vano prospiciente la via Gesù, vano prospiciente la piazza San Giovanni, vano esposto ad angolo tra la Piazza e la scalinata della Chiesa, ed ulteriore vano suddiviso in tre ambienti prospiciente la scalinata e due vani accessori esterni; il tutto avente una superficie lorda complessiva di circa mq 340; detto piano ammezzato è dotato da area scoperta di pertinenza confinante con la scalinata della Chiesa avente superficie di circa 44 mq dalla quale si accede al terrazzino di copertura dei locali accessori esterni; Primo piano, dotato di accesso dalla via Di Gregorio, attraverso l'area esterna di pertinenza confinante con quest'ultima, costituito da una serie di vani raggiungibili dalla scala centrale e da ulteriori vani, posti a nord e a sud dell'area esterna, raggiungibili da quest'ultima. Superficie lorda di circa 525 mq. Detta area esterna, interamente pavimentata, ha una superficie di circa 173 mq di cui 37 mq sono coperti da un portico; detto primo piano è, altresì, dotato di un balcone angolare di 26 mq prospiciente la piazza San Giovanni e di ulteriori due balconi prospicienti via Gesù; Secondo piano, occupante l'intero edificio è costituito da una serie di vani tutti collegati alla zona centrale posta in prossimità del vano scala. Superficie lorda pari a circa 556 mq. Detto secondo piano è, altresì, dotato di un balcone di 13 mq prospiciente il cortile interno e di un balcone angolare di circa 6,00 mq prospiciente la via Gesù e la via Di Gregorio; Terzo piano, occupante l'intero edificio, costituito da una porzione avente struttura portante in muratura e copertura in parte piana ed in parte inclinata e da una porzione avente struttura portante metallica e copertura inclinata costituita da pannelli di lamiera grecata controsoffittata all'interno con doghe in legno. Superficie lorda complessiva di circa mq 158. Detto piano è dotato di due terrazzi a livello, uno di circa 292 mq e l'altro di circa 106 mq, entrambi con vista panoramica sulla piazza San Giovanni e sulla città.

L'intero edificio – costituito da venticinque unità, confinante nel complesso con Via Gesù, con Piazza San Giovanni, con Via Di Gregorio e con la scalinata della Chiesa di San Giovanni - è così censito al Catasto urbano del Comune di Modica:

- 1) Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Gesù n. 5, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 4;***
- 2) Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Gesù n.5, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 5;***
- 3) Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 6;***
- 4) Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 7;***
- 5) Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Gesù n.5, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 8;***



- 6) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 9;*
- 7) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 10;*
- 8) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 11;*
- 9) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 12;*
- 10) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 13;*
- 11) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 14;*
- 12) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 15;*
- 13) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.t., fg.227, p.lla 3273 sub 16;*
- 14) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 17;*
- 15) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 18;*
- 16) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 19;*
- 17) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 20;*
- 18) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 21;*
- 19) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.1, fg.227, p.lla 3273 sub 22;*
- 20) *Immobile in corso di costruzione (cat.F3), via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 23;*
- 21) *Lastrico solare di 19 mq (cat.F5), via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 24;*
- 22) *Lastrico solare di 19 mq (cat.F5), via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 25;*
- 23) *Lastrico solare di 19 mq (cat.F5), via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 26;*
- 24) *Lastrico solare di 19 mq, via Di Gregorio n.1 (cat.F5), p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 27;*
- 25) *Lastrico solare di 19 mq (cat.F5), via Di Gregorio n.1, p.2, fg.227, p.lla 3273 sub 28.*

B) TERRENO di pertinenza dell'edificio, vincolato a parcheggio, sito in Modica con accesso da Via Vincenzo Blandino, posizionato a circa 100 mt di distanza in direzione est dall'edificio sopra descritto, avente superficie catastale di circa 1.865 mq, in leggero declivio in direzione nord-ovest, delimitato da muri in pietrame a secco, dai muri esterni dei corpi di fabbrica confinanti e, lungo il breve tratto sulla pubblica via, da un muro dell'altezza di circa 3,00 mt dotato di accesso carrabile protetto da infisso metallico; nella zona di ingresso, sistemata con battuto di cemento, insiste una tettoia con struttura metallica, mentre nella rimanente parte insiste in parte un campetto di calcio oggi in disuso ed in parte è ricoperta da vegetazione spontanea; il tutto confinante a sud-est con la via Vincenzo Blandino e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 229, particella 9345, seminativo di classe 1, are 18.65"

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

Prezzo base: € 868.864,00 (diconsi euro ottocentossessantottomilaottocentosessantaquattro /00), oltre Iva se dovuta

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00)

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio posto in vendita è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento datata 23.01.2024, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Il CTU riferisce che **dal punto di vista urbanistico:** *“L'edificio, risalente a data antecedente il 1942, è stato oggetto della concessione edilizia n. 153 del 10/08/2012, finalizzata al riuso dell'immobile con destinazione in parte commerciale ed in parte abitativa, da realizzarsi mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di recupero ai fini abitativi dei locali di pertinenza ubicati al piano terzo ed interventi di sistemazione dell'area esterna di mq. 1.865, riportata in catasto al foglio 172 p.lla 9345, da destinare a parcheggio di pertinenza. Detta concessione edilizia era subordinata ad alcune condizioni tra cui: vincolo del fabbricato di cui al foglio 227 p.lla 3273 sub 1 e 2 e del terreno da destinare a parcheggio di pertinenza al foglio 172 p.lla 9345 ... per la volumetria esistente di mc 8.231,00; mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1.865 costituita dalla particella 9345 del foglio 172, la quale a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituisce pertinenza del fabbricato esistente ...”.*

Prosegue il CTU riferendo che *“I lavori oggetto di concessione furono iniziati il 25/07/2013 limitatamente alle sole opere di demolizione ma non vennero ultimati. La **concessione veniva pertanto dichiarata decaduta** con dichiarazione prot. n. 998/OR del 11/08/2015. Successivamente la società depositava la **SCIA prot. n. 42394 del 04/09/2017** avente ad oggetto i lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio con realizzazione del parcheggio esterno di pertinenza avente ingresso dalla via V. Blandino. Detta SCIA veniva tuttavia dichiarata sospesa e priva di effetti dal Comune in quanto, nelle more di approvazione del piano di comparto, non erano consentiti gli interventi di ristrutturazione oggetto della segnalazione. Successivamente la Società chiedeva il rinnovo della C.E 153/2012 ottenendo il rilascio del permesso di costruire n. 160 del 4/10/2018, quest'ultimo subordinato al pagamento al Comune della somma di € 64.917,06 al netto degli oneri già versati a titolo di contributo, garantitoomissis ... mediante sottoscrizione della polizza fideiussoria assicurativa omissis ...
....Detto permesso veniva trascritto a Ragusa il 23/11/2018 ai nn.16817/11445 specificando, nel quadro D, il vincolo pertinenziale tra <<il suolo di cui al foglio 227 p.lla 3273 su cui insiste il fabbricato censito al foglio 227 p.lla 3273 sub 1 e 2 e il suolo riportato al foglio 172 p.lla 9345 ed il vincolo a parcheggio permanente su una superficie di mq 730,70>>. Successivamente l'edificio è stato oggetto di SCIA n. 15186 del 22/03/2019 relativa alla variante al permesso di costruire n. 160/2018 per modifiche interne e modifiche ai prospetti, a cui Omissis ... rinunciava con comunicazione prot. n. 45267 del 17/09/2019. L'edificio è stato, infine, oggetto di SCIA alternativa al permesso di costruire prot. 47653/2019 del 27/09/2019, relativa alla variante al permesso di costruire n. 160/2018 per cambio di destinazione d'uso ad albergo e lievi modifiche interne. Tuttavia, tale SCIA non costituisce valido titolo edilizio abilitativo, così come riportato nella nota del SUAP di Modica n. 49154 del 7/10/2019, in quanto condizionata all'acquisizione dei necessari pareri preventivi e corredata soltanto del parere igienico sanitario del 26/09/2019 e del parere della Soprintendenza BB.CC.AA.RG. del 10/07/2019 prot. 1473 e non di quelli del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e del Genio Civile. Per le ragioni sopra esposte tutte le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica sono state effettuate con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'**ultimo titolo***



*autorizzativo valido, costituito dal permesso di costruire n.160/2018. Rispetto a quest'ultimo l'edificio presenta una diversa distribuzione interna, conseguente alla realizzazione dei tramezzi interni ai piani primo, secondo e terzo, in esecuzione della SCIA prot. 47653/2019 per il cambio di destinazione d'uso ad albergo. Presenta altresì una **modifica di prospetto** del piano terzo conseguente all'apertura di una porta sulla parete perimetrale sud. La modifica di prospetto potrà essere regolarizzata con un costo stimato in complessivi € 1.000,00 mentre i tramezzi interni, oltre ad essere stati eseguiti anche in parziale difformità alla stessa SCIA prot. 47653/2019, appaiono incompatibili con la distribuzione interna per uso residenziale approvata con il permesso di costruire n. 160/2018. Si ritiene pertanto che gli stessi debbano essere **demoliti**, prevedendo a tal fine un costo di circa € 20.000,00 comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. Riguardo all'area esterna di pertinenza, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Modica l'11/07/2023 attesta che la stessa ricade in parte in **zona A3** ed in parte in **zona E3 (ex Sp) di Verde agricolo** dove l'attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore, agli articoli 33-54/bis. L'area è gravata dal vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 5/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, in parte con livello di tutela 1 ed in parte con livello di tutela 3. Come evidenziato nei titoli autorizzativi sopra citati, l'area è legata all'edificio da vincolo pertinenziale ed è gravata da vincolo permanente a parcheggio limitatamente a una porzione di mq 730,70. Risulta, inoltre, rilasciato parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot. 5746 del 17/10/2019 per il progetto di variante ed ampliamento del parcheggio già autorizzato con N.O. 1486/2018 nella sola porzione di area con vincolo di tutela 1. Si evidenzia infine che la **tettoia** di 35,00 mq che attualmente insiste sull'area è **priva di titolo autorizzativo**. Non potendo essere regolarizzata in quanto non consentita dallo strumento urbanistico vigente, se ne prevede la **demolizione** con un costo di circa € 5.000,00 stimato prudentemente nell'ipotesi più onerosa in cui i pannelli in fibrocemento della copertura contengano amianto”.*

Dal punto di vista catastale il CTU riferisce:

“L'attuale categoria F/3, che censisce gli immobili in corso di costruzione, appare corretta in quanto l'edificio, come già esposto in precedenza, è stato interessato da lavori di restauro rimasti incompleti e non è quindi funzionale.

Riguardo all'area di pertinenza destinata a parcheggio, si segnala che la relativa rappresentazione nella mappa catastale è lievemente difforme in corrispondenza del confine con la via V. Blandino, rispetto al quale presenta una diversa sagoma. Detta difformità, attendibilmente dovuta ad errori verificatisi nel passaggio dalla mappa cartacea a quella digitale, non appare ostativo alla vendita.”

Presenza di vincoli:

Dall'elaborato peritale e dai relativi allegati si rileva che l'edificio è sottoposto ai seguenti vincoli:

- costituzione di vincoli legali sull'edificio, trascritta a Ragusa il 07/10/2008 ai nn. 20316/12535, in favore di Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I.-

*L'edificio sopra descritto è sottoposto a vincolo trattandosi di **bene di interesse culturale** - giusta atto del D.D.S. n. 7374 del 08.08.08 - ai sensi dell'art. 10 comma 1 Legge n. 42/2004, giusta nota della Soprintendenza dei Beni culturali del 03 Luglio 2008 n. 916, vincolo trascritto presso Agenzia del Territorio come sopra indicato.*



Per quanto sopra, il trasferimento del bene all'aggiudicatario provvisorio è subordinato al rilascio da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di specifica autorizzazione all'alienazione secondo le prescrizioni dettate dagli artt. 55→58 del Decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e/o comunque, preventivamente, l'aggiudicazione provvisoria in capo all'aggiudicatario deve essere, ai sensi dell'art. 59 del Decreto Legislativo, denunciata al Ministero che potrà, unitamente agli altri soggetti ex lege legittimati, entro il termine di sessanta giorni, esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto del bene.

Il trasferimento definitivo dell'immobile in capo all'aggiudicatario provvisorio sarà pertanto condizionato al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 55 Decreto Legislativo n. 42/2004, e/o al mancato esercizio del diritto di prelazione, da parte del Ministero e dei soggetti autorizzati ex artt. 60 e seguenti Decreto Legislativo n. 42/2004.

Dall'elaborato peritale e dai relativi allegati si rileva che l'area di pertinenza ricade in parte in zona A3 ed in parte in zona E3 (ex Sp) di Verde agricolo ed è sottoposta ai seguenti vincoli:

- **vincolo paesaggistico** di cui al D.A. n. 1346 del 5/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, in parte con livello di tutela 1 ed in parte con livello di tutela 3.
- **vincolo pertinenziale e vincolo permanente a parcheggio** limitatamente a una porzione di mq 730,70.

Condizioni e stato dell'immobile

Con riferimento alle condizioni ed allo stato attuale dell'immobile, si evidenzia, come indicato dal CTU nella perizia redatta che: <<... i prospetti esterni, in particolare quelli prospicienti la Piazza San Giovanni e la scalinata, sono caratterizzati da elementi di pregio in pietra da taglio quali cornici marcapiano, lesene, mensole e rivestimenti. Le finiture, prevalentemente di vecchia fattura, sono costituite da pavimenti in parte in marmo, in parte in cemento e scagliette di marmo ed in parte in ceramica, rivestimento della scala anch'esso in marmo, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetri semplici ed oscuranti costituiti da scuri, persiane e avvolgibili.>>

Prosegue il CTU rilevando che: << ... parte delle finiture risultano oggi assenti o rimosse, così come anche gli impianti tecnologici, sostanzialmente assenti o dismessi a seguito dei lavori di restauro e risanamento conservativo che hanno interessato l'edificio a partire dall'anno 2013 e dei lavori per il cambio di destinazione d'uso ad albergo avviati nel 2018 e non ultimati.

Nello specifico, ad oggi risulta realizzata solo una modesta parte dei suddetti lavori consistenti in:

- demolizioni propedeutiche alla realizzazione delle modifiche interne;
- realizzazione dei nuovi tramezzi interni finalizzati al cambio di destinazione d'uso ad albergo;
- rifacimento dell'intonaco esterno dei prospetti su Piazza San Giovanni e sulla scalinata, quest'ultimo limitatamente ai piani primo e secondo, e di una piccola porzione del prospetto su via Di Gregorio;
- sostituzione delle persiane esterne sui prospetti prospicienti la scalinata e la Piazza San Giovanni;
- realizzazione di aperture nei solai interpiano per l'attraversamento del vano ascensore;
- apertura di una porta di accesso al terrazzo nel muro perimetrale sud di piano terzo;
- rimozione dell'intonaco e pulizia della pietra, lasciata a faccia vista, nella muratura perimetrale est di piano terra confinante con la piazza San Giovanni. Per il resto l'edificio si trova nelle originarie scadenti condizioni di manutenzione,



caratterizzate dalla vetustà generale delle finiture e dalla presenza di degradi conseguenti a: -umidità di risalita nelle murature di piano terra; - infiltrazioni dalla copertura dei locali accessori esterni a livello di piano ammezzato, con conseguente ossidazione delle travi portanti in acciaio; - infiltrazioni d'acqua dalla copertura di piano terzo; - ossidazione dei ferri di armatura delle strutture in latero cemento dei balconi su via Gesù e su via Di Gregorio; - infiltrazioni sul soffitto di alcuni vani di piano secondo per la perdita di tenuta dell'impermeabilizzazione del terrazzo soprastante; - effetti del dilavamento delle acque meteoriche nei prospetti prospicienti il cortile, la via Di Gregorio e la via Gesù".

Il prezzo base del lotto è stato determinato in conseguenza del valore di stima già al netto degli oneri per la regolarizzazione delle evidenziate difformità ed eventuali vizi occulti, e dell'assenza di garanzie nelle vendite coattive, oltre che tenendo conto della evidenziata presenza di vincoli e dello stato di fatto del cespite.

Si specifica che delle difformità già rilevate dal CTU nell'elaborato peritale di cui in premessa, unitamente ai costi necessari per la demolizione, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima; 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.

Si precisa, in ogni caso, che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata agli atti della procedura e pubblicata sul PVP e sui siti www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it, cui espressamente si rinvia e che devono essere consultate per l'esatta individuazione del bene, per la situazione di fatto e di diritto dello stesso, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica del medesimo cespite.

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

CONDIZIONI VENDITA

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze attive e passive, accessioni, inerenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 modifiche e/o integrazioni ed in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti, per come così descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nella relazione di stima depositata in atti dall'esperto nominato ing. Concetto Capodicasa e pubblicata unitamente all'avviso di vendita.

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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, 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 base d'asta e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento.

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

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme di tutela ecologica, ambientale nonché, in generale, alle disposizioni vigenti, sono ad esclusivo carico dell'acquirente, restando a tal riguardo esclusa espressamente ogni responsabilità della procedura; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico amministrativa prevista dalle vigenti normative dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione / ad es. attestato prestazione energetica, conformità impianti); l'attestato di prestazione energetica qualora mancante e necessario ai fini del rogito notarile, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro la stipula del rogito.

Eventuali abusi urbanistici e/o catastali e/o di qualsiasi genere 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 ad acquisire, a sua cura e spese, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato nonché a regolarizzare, a sue cure e spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali e di qualsiasi genere - 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.

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

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

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 del lotto e nell' elaborato peritale del 23.01.2024 che espressamente si richiamano.

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

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".

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

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto **per il lotto**, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad **un prezzo 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, 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; Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi anche con riferimento al contenuto alle previsioni di legge e del D.M 32/15. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto

oppure

- **in modalità cartacea** presso lo studio professionale del Curatore Fallimentare avv. Sabrina Giuliano, sito in Siracusa, viale Tunisi n. 29, previo appuntamento telefonico (0931/412001) 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, 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 : cognome, luogo, data di nascita, residenze, domicilio e recapito telefonico anche mobile, nonché codice fiscale ed eventualmente partita iva se l'offerta avviene nell'ambito di esercizio di un' impresa o professione; stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto – attuale - che giustifichi i poteri -es. procura speciale o certificato camerale-; per le persone giuridiche denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva e le generalità complete del legale rappresentante); **sottoscrizione autografa dell'offerente** (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta); **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, al prezzo base indicato nel presente avviso; nonché, **a pena di inefficacia**, **l'indicazione del lotto per il quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità, al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** (che, in ogni caso, **non potrà essere superiore a 90** giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita, specificandosi sin d'ora che in mancanza di alcuna indicazione, il termine si intenderà di 90 giorni, termine non soggetto a sospensione feriale); la domanda dovrà altresì contenere **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni generali.**

Pena l'inammissibilità, in caso di dichiarazione presentata in formato cartaceo da più soggetti, la stessa 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.

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.

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.

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.

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 di procura generale autentica, 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. Sabrina Giuliano entro e non oltre i tre giorni successivi alla conclusione delle operazioni di vendita (o del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica).

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. 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.

L'offerente dovrà versare, a pena di inammissibilità, 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: **IT 20 M 02008 17102 000106171980** indicando nella causale *"fallimento N. 25/2020 RF Trib. Sr versamento cauzione lotto Unico".*

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. 25/2020 5RF Trib. 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.

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 attuali alla data della presentazione dell’offerta**, (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale o delibera assembleare autorizzativa dell’acquisto se necessaria), **dell’offerente**.

In particolare, all’offerta dovranno essere allegati: copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è 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 (ad es.



delibera assembleare autorizzativa dell'acquisto), oltre al certificato camerale attuale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

- **la documentazione attestante il versamento la cauzione** ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo 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);

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.

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, 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**: comparendo avanti il Curatore, recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Ciascun offerente dovrà munirsi di documento di identità in corso di validità.

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



L'offerta sarà considerata inammissibile se perviene da soggetti ai quali è vietato dalla legge partecipare, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come previsto, se subordinata, in tutto o in parte, a condizione 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, darà 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** si procederà con una gara tra gli offerenti mediante la piattaforma 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.



In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato che si sia reso aggiudicatario dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita (o del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica) le generalità del soggetto per conto del quale ha formulato l'offerta, depositando - in uno alla procura (generale o speciale) in suo favore, di data antecedente alla vendita - la dichiarazione di nomina redatta con atto pubblico o in forma di scrittura privata autenticata da un Notaio e sottoscritta oltre che dall'offerente, anche dal terzo per accettazione tanto della nomina, che delle condizioni di vendita. In difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà a nome del procuratore.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (già testè indicato) il **residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine per cui è rimasto aggiudicatario** (ossia quello indicato in domanda) che **non potrà essere superiore a 90 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 all'indirizzo pec utilizzato per la presentazione dell'offerta telematica ovvero a quell'altro che l'offerente avrà espressamente indicato nell'offerta - o a verbale - quale suo domicilio digitale valido ai fini delle comunicazioni; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (inclusa l'IVA se dovuta) e poi al residuo prezzo.

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

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

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di versamento del saldo prezzo, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Trasferimento del bene

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

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo. Essendo l'edificio posto in vendita bene di interesse culturale sottoposto a vincolo ex art. 10 comma 1 Legge n. 42/2004, il rogito notarile dovrà essere stipulato - all'esito del versamento del saldo prezzo - entro il termine massimo di 60 giorni dal saldo prezzo, previo rilascio



dell'autorizzazione da parte del Ministero, se necessario, ovvero per consentire l'esercizio della prelazione; decorsi tali termini, la Curatela tratterrà 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 o di mancato rilascio di autorizzazione, 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.

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

Una volta eseguito il trasferimento del bene tramite rogito notarile, su istanza del curatore il Giudice Delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., con decreto, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi. La cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento avverrà su espressa richiesta dell'aggiudicatario.

La cancellazione e annotazione delle formalità sopra indicate sarà eseguita dal Notaio incaricato al rogito a spese dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri e/o spese per il trasferimento del bene e per eventuali ulteriori regolarizzazioni ai fini della stipula del rogito (a titolo esemplificativo, 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, onorari del Notaio, oneri per registrazione, aggiornamento planimetrie, vulture, sanatorie, onorari per cancellazione, trascrizioni, iscrizioni, eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali, e catastali - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile, acquisizione certificato APE) **sono interamente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti prima della stipula del rogito notarile.**

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

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore. Dal momento del trasferimento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi a detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere di pertinenza

E' altresì ad esclusivo carico dell'acquirente il corrispettivo per l'uso della piattaforma telematica 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).

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, parti comuni; 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 spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (ad es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).
- Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e/o il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, 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 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 sarà ordinata dal giudice dopo il trasferimento del bene tramite rogito notarile.

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, trenta giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato peritale di stima), sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;



- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato peritale di stima) sul sito www.fallcoaste.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato peritale di stima) sul sito www.astegiudiziarie.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato peritale di stima) sul sito www.tribunalesiracusa.it;
- mediante pubblicazione dell'avviso della vendita, unitamente alle foto dell'immobile estratte dalla perizia di stima, al prezzo di stima e del contatto del curatore sui siti Internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati.

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, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione, 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 22 Gennaio 2026

**Il Curatore
F.to digitalmente
Avv. Sabrina Giuliano**