

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA: R.F. n. **64/2019**
Giudice Delegato: **Dott. Federico Maida**
Curatore: **Avv. Laura Scolaro**

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
TELEMATICA ASINCRONA****(II VENDITA PREZZO RIBASSATO DEL 20% RISPETTO ALL'ORIGINARIO PREZZO BASE)**

Il sottoscritto Avv. Laura Scolaro con studio in Siracusa, Viale Tunisi n. 29,

PREMESSO

Che in data 20/12/2019 il Tribunale di Siracusa ha emesso sentenza dichiarativa del fallimento n. **64/2019**, nominando l'avv. Laura Scolaro Curatore della procedura in epigrafe indicata;

che, in esecuzione del programma di liquidazione e giusta provvedimento del 17.12.2024, si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita degli impianti, degli immobili e mobili costituenti il lotto unico di cui infra, dettagliatamente descritti negli elaborati peritali del 16.3.2022 e del 22.1.2024, redatti dall'esperto stimatore incaricato nell'ambito della procedura e i beni mobili indicati in separato elenco, applicando come prezzo base del lotto unico la somma della stima immobiliare, degli impianti e la stima beni mobiliari, come da valori riportati in perizia e come da valori attribuiti nel corso delle operazioni di inventario ai beni mobili di cui all'allegato elenco e pubblicati sul portale delle vendite pubbliche, ribassato del 20% rispetto alla precedente vendita;

che il G.D., giusta provvedimento del 17.12.2024, ha autorizzato **vendita** del lotto acquisito alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità **competitiva** dell'**asta on line**, ai sensi dell'art. 107 1 comma L.F, avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it), soggetto specializzato ai sensi dell'art.107 L..F ed iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 nonché, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 17/10/2017;

Che le operazioni di vendita saranno quindi effettuate mediante la piattaforma www.gobidreal.it, gestita dalla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, sede legale Milano, via P.O. Vigliani 19 p.i. 09441470961, soggetto iscritto nel registro dei gestori delle vendite telematiche.

Che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché le perizie di stima pubblicate, fra l'altro sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP) nonché sul sito internet www.gobidreal.it;

Che, in ogni caso, 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;

Che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

Che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, con offerta telematica presentata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Tutto ciò premesso, il curatore

AVVISA

Che, con l'ausilio della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, ai sensi dell'art. 107 co. 2° L.F. tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica www.gobidreal.it procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica** secondo le modalità e tempistiche di seguito indicate

TERMINE DEPOSITO OFFERTE: LUNEDÌ 12 MAGGIO 2025 ORE 12:00

ESAME OFFERTE E INIZIO ASTA: MARTEDÌ 13 MAGGIO 2025 ORE 12:00

FINE ASTA: MERCOLEDÌ 14 MAGGIO 2025 ORE 12:00

PROLUNGAMENTO: 15 MINUTI

di quanto appresso descritto:

LOTTO UNICO: "Cessione **Complesso Aziendale**" costituito da *bene immobile sito in Siracusa Via Elorina 88, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 57 p.lla 454 inclusi i fabbricati e gli impianti di betonaggio beni Inv.n. 110,88,89,90,91,92,93,94,95,98 e beni mobili arredi, componenti d'arredo e attrezzature per ufficio; serbatoio carburante e sacchi di polisterolo*

Per come riferito dall'esperto stimatore, il complesso ricade in zona a prevalente destinazione artigianale, situata a ridosso del centro abitato e caratterizzata dalla presenza prevalente di capannoni tipici.

Il complesso costituito da un locale deposito (A), da un edificio a due livelli adibito a depositi e uffici (B), da un locale adibito a ricovero del serbatoio gasolio (B1), da un corpo di fabbrica costituito da tre locali deposito (C), da un capannone per ricovero automezzi (D), da tre locali deposito (E, F, G), due tettoie (H) in struttura precaria, da un locale trivella (L), da una struttura prefabbricata adibita a cabina di comando dell'impianto di betonaggio (M), da una tettoia metallica (S) e da un locale magazzino (T).

Il lotto di terreno su cui ricade il complesso confina a nord-est con la particella 492 del foglio 57, a sud-est con le particelle 468, 505 e 504 dello stesso foglio, a nord-ovest con la particella 85, a sud-ovest con la viabilità locale che si diparte dalla via Elorina, contraddistinta dalla particella 91.

A seguito della variazione catastale n. 1179.1/2005, prot. n. SR0017762 del 24/02/2005, il complesso è riportato nel catasto fabbricati di Siracusa, al foglio 57, particella 454, categoria D/1, rendita € 5.690,00

Al catasto terreni il lotto è riportato al foglio 57, particella 454, ente urbano di are 50.52 (all. 4 RELAZIONE DI STIMA DEL 16 MARZO 2022).

Il lotto si compone più precisamente di:

Descrizione analitica

Al complesso si accede sia da sud-est, attraverso la stradella privata che si diparte dalla via Elorina, sia da sud-ovest attraversando l'area distinta dall'attuale particella 504 del foglio 57 (si evidenzia che nei titoli di

provenienza è espressamente indicato solo il diritto di passaggio sulla stradella privata). L'edificazione del complesso può farsi risalire alla prima metà degli anni novanta, ad esclusione dei depositi C che per quanto riportato nella C.E. 383/2006 sono stati edificati in data antecedente il 1967.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi

Corpo A

Locale ad unica elevazione adibito a deposito di apparecchiature e strumenti di prova, con struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento non accessibile (all. 1 - foto 3, 4 perizia di stima 16.3.2022). Ha una superficie lorda di circa 20 mq ed altezza utile interna di 2,60 mt; presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetri semplici, impianto elettrico sotto traccia.

Corpo B

Edificio a due livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, solaio di interpiano in latero cemento e copertura ad una falda inclinata anch'essa in latero cemento (all. 1 - foto 3 perizia di stima). Il piano terra è costituito da un locale archivio e da un vano spogliatoio con annessi servizi igienici (all. 1 - foto 5, 6 perizia di stima 16.3.2022); il piano primo, accessibile da una scala interna in cemento armato, è costituito da tre vani destinati a ufficio e da un servizio igienico con relativo antibagno (all. 1 - foto 7, 8 perizia di stima 16.3.2022). La superficie lorda è di circa 86 mq per ciascun piano, l'altezza utile interna è di 2,40 mt al piano terra e 2,65 mt al piano primo. Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti parziali delle pareti dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetri semplici e avvolgibili in pvc. È dotato di impianti idrici, elettrici e fognari sotto traccia e di climatizzatore con terminale fan coil.

Corpo B1

Locale ad un livello fuori terra realizzato nell'angolo sud-ovest del lotto, in aderenza al corpo B e al muro di cinta, adibito a deposito e contenente anche un serbatoio di carburante (all. 1 - foto 9,10 perizia di stima 16.3.2022).

Presenta struttura portante prefabbricata in scatolari metallici, copertura a una falda inclinata in pannelli di lamiera grecata e tamponature perimetrali costituite in parte dal muro di cinta in blocchi di tufo, in parte dal muro perimetrale del corpo B ed in parte in pannelli, anch'essi in lamiera grecata. Ha una superficie lorda di circa 30 mq, altezza media interna di 2,40 mt ed è privo di finiture.

Corpo C

Corpo di fabbrica ad un livello fuori terra realizzato in aderenza al confine sud-ovest del lotto, costituito da tre locali deposito tra loro affiancati, con superficie lorda complessiva di circa 86 mq (all. 1 - foto 11, 12 perizia di stima 16.3.2022). Il locale più a sud presenta struttura in muratura e copertura piana in latero cemento. Ha una superficie lorda di circa 24 mq ed altezza utile interna di 2,67 mt. Presenta modeste finiture costituite da pareti rinzaffate, pavimento in battuto di cemento, infissi esterni in metallo e vetri semplici, impianto elettrico fuori traccia (all. 1 - foto 13, 14 perizia di stima 16.3.2022). Il locale in posizione intermedia presenta struttura in muratura e copertura a una falda inclinata con struttura in legno, controsoffittata su lato interno con pannelli di polistirene. Ha una superficie lorda di circa 34 mq ed altezza media interna di 2,95 mt. Le uniche finiture sono costituite da pavimento in battuto di cemento, infisso di accesso metallico, impianto elettrico fuori traccia

Il locale più a nord presenta struttura in muratura e copertura piana in latero cemento. Ha una superficie lorda di circa 28 mq ed un'altezza utile interna di 2,85 mt e presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, porta d'ingresso in metallo, infisso esterno in lamierino con vetri semplici, avvolgibile in pvc e grata di protezione metallica, impianto elettrico fuori traccia (all. 1 - foto 15 e 16 perizia

di stima 16.3.2022).

Corpi D ed E

Si tratta di un capannone destinato al ricovero di automezzi e di un annesso locale deposito realizzati in aderenza al confine nord-ovest e nord est del lotto (all. 1 - foto 19→22 perizia di stima 16.3.2022). Il capannone ha struttura portante metallica, copertura a due falde inclinate costituita da capriate metalliche e soprastanti pannelli in lamiera grecata; le pareti perimetrali sono in muratura per l'altezza di circa 1,00 mt e soprastanti pannelli in lamiera grecata, ad eccezione della parete di ingresso in cui la parte in muratura è alta circa 5,00 mt. Ha una superficie lorda di circa 298 mq ed altezza interna media di 6,70 mt. Il corpo E adibito a deposito presenta struttura portante in muratura e copertura a una falda inclinata con struttura metallica e pannelli di lamiera grecata. Ha una superficie lorda di circa 40 mq ed altezza media interna di 3,10 mt. Entrambi i corpi presentano pavimentazione di tipo industriale in cemento, portone di accesso carrabile in ferro, infissi esterni in metallo e vetri semplici e impianto elettrico fuori traccia.

Corpo F

Locale deposito realizzato in aderenza al confine nord-est del lotto. Presenta struttura portante in parte in calcestruzzo e in parte di tipo precario in metallo, con copertura inclinata in pannelli di lamiera. Ha una superficie lorda di circa 60 mq ed altezza interna media di 2,30 m. Presenta pavimento in battuto di cemento, infisso di ingresso metallico e impianto elettrico fuori traccia mq (all. 1 - foto 23, 24 perizia di stima 16.3.2022).

Corpo G

Locale deposito realizzato in aderenza al confine nord-est del lotto con struttura portante prevalentemente metallica e copertura a due falde costituita da capriate metalliche e soprastanti pannelli di lamiera grecata. I tamponamenti sono realizzati con pannelli in lamiera grecata e con muri in calcestruzzo. Ha una superficie lorda di circa 76 mq, altezza media di 3,80 mt e presenta pavimento in battuto di cemento ed infisso di ingresso metallico mq (all. 1 - foto 25, 26 perizia di stima 16.3.2022).

Tettoia S

Si tratta della tettoia adibita al parcheggio di automezzi realizzata sul confine nord-est del lotto in aderenza ai corpi G ed F sopra descritti. Presenta struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli in lamiera grecata. Ha una superficie di circa 105 mq ed altezza media di 4,95 mt (all. 1 - foto 27 perizia di stima 16.3.2022).

Tettoie H

Si tratta di due tettoie ubicate rispettivamente in aderenza al confine sud-est e nord-ovest del lotto, in prossimità dei due accessi carrabili del complesso. La prima (all. 1 - foto 28 perizia di stima 16.3.2022), adibita a parcheggio di autovetture e con struttura portante in metallo e copertura con pannelli termoplastici, ha una superficie di circa 43 mq ed altezza media di 2,30 mt. La seconda (all. 1 - foto 29, 30 perizia di stima 16.3.2022), realizzata con pannelli in lamiera grecata poggiati in parte sui muri di confine ed in parte su un'intelaiatura metallica, è estesa circa 30 mq ed ha altezza media di 2,05 mt

Corpo T

Locale deposito realizzato in aderenza al muro di recinzione del lotto sud-est del lotto, in prossimità del cancello di ingresso (all. 1 - foto 31, 32 perizia di stima 16.3.2022). Presenta struttura portante in muratura, in parte realizzata in sopraelevazione al muro di recinzione del lotto in calcestruzzo, copertura ad unica falda con struttura metallica e pannelli di lamiera grecata. Ha una superficie lorda di circa 60 mq, altezza media di 2,65 mt e presenta pavimento in battuto di cemento ed infisso di ingresso in metallo. In aderenza al muro perimetrale est è presente una piccola struttura in muratura di circa 4,00 mq, adibita a canile, con relativa zona antistante recintata con rete metallica e profilati in ferro.

Locale L

Piccolo locale realizzato nella zona sud del lotto in cui è collocato il pozzo trivellato con relative pompe da cui si attinge l'acqua utilizzata per il confezionamento del calcestruzzo, oggetto di regolare denuncia alla Regione Siciliana, Ufficio del Genio Civile, prot.n. 13943 del 26/06/1995 (all. 8 perizia di stima 16.3.2022). Presenta struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento. Ha una superficie lorda di circa 6 mq, altezza interna di 2,10 mt e presenta pareti rifinite con intonaco solo all'esterno, pavimento in cemento ed infisso di accesso in metallo (all. 1 - foto 33, 34 perizia di stima 16.3.2022).

Locale M

Struttura prefabbricata metallica realizzata nella zona centrale del lotto adibita a centrale di comando degli impianti di betonaggio. Ha una superficie lorda di circa 12,00 mq ed altezza interna pari a 2,00 m. (foto 34-35 perizia di stima 16.3.2022). Aree esterne L'area del complesso è dotata di recinzione costituita da muri in conci di tufo lungo i confini sud-est e sud-ovest ed in calcestruzzo armato lungo i confini nord-est e nord-ovest, con due varchi di accesso protetti da cancelli in ferro.

I fabbricati in precedenza descritti sono prevalentemente addossati ai muri di recinzione, rimanendo la zona centrale adibita agli impianti di betonaggio, alla rampa di accesso alle tramogge di carico degli inerti ed alle aree di deposito di quest'ultimi (all. 1 - foto 35→38 perizia di stima 16.3.2022). Nell'area insistono inoltre due vasche di raccolta acque (all. 1 - foto 40, 57) e due rampe per la manutenzione degli automezzi (all. 1 - foto 39 perizia di stima 16.3.2022). La rimanente parte dell'area è rifinita con manto di asfalto e con battuti di cemento ed è utilizzata per il transito e la sosta dei mezzi.

MACCHINARI IMPIANTI DI BETONAGGIO:

- Centrale di betonaggio "Saturno P S/4" (foto 41-43) inv. N. 88:

risalente all'anno 2005 costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 130 mc, suddivisa in 4 scomparti, struttura di sostegno con travi HEA in acciaio, saldate ed opportunamente controventate, completa di blocco centrale con n.8 bocchette per lo scarico degli inerti e n. 6 vibratorii per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 10 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in lamiera laterale ed inferiore e dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 300 lt, impianto pneumatico per il collegamento del compressore ai vari punti di utilizzo della centrale, con sistema di scarico condensa e lubrificazione, n. 2 silos metallici per lo stoccaggio del cemento.

- Centrale di betonaggio "Saturno P S/5" (foto 42-44-46) inv. N.89,

risalente all'anno 2002 con struttura analoga a quella della centrale descritta al punto 88 rispetto alla quale presenta una maggiore capacità produttiva; è costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 180 mc, suddivisa in 5 scomparti, con relativa struttura di sostegno completa di blocco centrale con n. 10 bocchette per lo scarico degli inerti e n.5 vibratorii per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 22 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in lamiera laterale ed inferiore, dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 500 lt e relativo impianto pneumatico, n. 3 silos metallici per lo stoccaggio del cemento

- Quadro di comando per la centrale di betonaggio Saturno S/4, marca Euromec, inv. n.90

risalente all'anno 2009, completo di accessori informatici quali PC e monitor per automazione, stampante ad aghi Epson e gruppo di continuità, in parte oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 1173067 del 30/11/2009.

- Quadro di comando per la centrale di betonaggio S/5, marca OMRR, n.91

di vecchia tipologia e pertanto attendibilmente risalente al periodo di inizio dell'attività di produzione del calcestruzzo.

- Impianto di aspirazione polveri, posto a servizio della centrale Saturno S/4, n. 93

costituito da una cappa 2500x3500 mm completa di struttura di sostegno, pannelli, ringhiere e scala, da un depuratore polveri e da una coclea per il recupero del cemento con gruppo motoriduttore da 4 HP (all.1 foto 53-54 perizia di stima 16.3.2022).

- Serbatoi metallici, da 5.000 lt. e 8.000 lt., inv. n.94

utilizzati per lo stoccaggio degli additivi per il confezionamento del calcestruzzo (all. 1 - foto 55 56 perizia di stima 16.3.2022)), in parte ancora presenti al loro interno

- Impianto di riciclaggio per la tutela ambientale e lo sfruttamento integrale delle materie prime n.95

per la tutela ambientale e lo sfruttamento integrale delle materie prime recuperate dal lavaggio di calcestruzzo residuo, modello Betonwash 10, (all.1 foto 57-58 perizia di stima 16.3.2022), con capacità di smaltimento del calcestruzzo residuo fino a 11 mc, capacità di smaltimento della malta residua fino a 4 mc, completo di tramoggia di ricevimento e scarico calcestruzzo, adatta al lavaggio di una betoniera per volta, e di agitatore modello AR 30. L'impianto risulta guasto e fuori uso.

Il complesso è riportato nel catasto fabbricati di Siracusa, al foglio 57, particella 454, categoria D/1

Beni mobili *beni mobili arredi, componenti d'arredo e attrezzature per ufficio; serbatoio carburante e sacchi di polisterolo di cui all'allegato elenco lista beni.*

PREZZO BASE: €.263.186,40 (euro duecentottantasei/40) oltre oneri di legge.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

ACCONTO SUL BUYER'S PREMIUM: 2% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

BUYER'S PREMIUM da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione come da tabella riportata a pag.16 del presente avviso

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica

Riferisce l'esperto stimatore, nell'elaborato del 16.03.2022 (cui si rimanda), che:

Il corpo C del complesso, costituito dai tre locali deposito, risulta edificato in data antecedente il 1967. Per i corpi A, B e per il capannone D è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 383/06-2 ai sensi della L.724/94, pratica edilizia n. 219/C, a condizione che si ottemperasse alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza con nota n. 2601 del 24/07/2006 (all. 9). In ottemperanza a quanto richiesto, in data 24/07/2006, veniva presentato al Comune di Siracusa un progetto di riqualificazione del sito a cui seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008 (all. 10). La suddetta autorizzazione, che costituisce l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, prevede il mantenimento, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, degli impianti di produzione, dei silos e delle opere in calcestruzzo funzionali all'attività, la riqualificazione dei fabbricati A, B, C e D e la rimozione delle strutture precarie E, F, G ed H, che allo stato attuale risultano

quindi prive di regolarità urbanistica. Anche la tettoia S, il locale deposito T ed il canile ad esso adiacente risultano irregolari in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

Si ritiene che questi ultimi non siano sanabili ai sensi dell'art.14 della L.R.16/2016 in quanto non conformi alle leggi urbanistiche ed edilizie e deve pertanto prevedersene la demolizione. Occorre, altresì, rilevare che non risulta ad oggi realizzato l'impianto di smaltimento dei liquami (fossa Imhoff e condotta sub-irrigante) indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e per il quale risulta rilasciato parere favorevole dal Responsabile della Divisione Ecologia con nota n. prot. gen. 114868 del 17/05/2006 nell'ambito della pratica di sanatoria n. 219/C. Non risultano altresì realizzati i lavori di riqualificazione del sito indicati nell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008, riguardanti il corpo D (sostituzione della copertura in lamiera con lastre tipo coppi, rimozione di tutte le parti in lamiera e completamento dei tamponamenti perimetrali per tutta l'altezza con muratura e intonaco di tipo tradizionale), l'area di produzione (posizionamento di piante di alloro lungo il perimetro) e le strutture in conglomerato a vista (da rifinire con intonaco).

La situazione urbanistica risulta pertanto irregolare per la presenza dei corpi E, F, G, H, S e T, tutti da demolire, e per il mancato completamento dei lavori di riqualificazione del sito sopra descritti.

I costi previsti sono stati attendibilmente stimati in complessivi € 142.000,00 e di questi si terrà conto ai fini della valutazione del complesso.

Si evidenzia, infine, che il lotto di terreno in esame ricade in zona R2 del P.R.G. (Aree di riqualificazione urbana) e risulta interessato, in tutta la zona centrale, dall'attraversamento di una strada prevista dal P.R.G.. Di tale circostanza viene data evidenza anche nell'autorizzazione n.7317 del 23/10/2008, in cui viene ribadita la condizione espressa dalla Commissione edilizia in data 11/07/2006 nel verbale 756/8 ovvero che la dittasi è impegnata a non avere nulla a pretendere in termini di risarcimento nel caso di realizzazione di detta viabilità.

Tale condizione non incide sul valore del complesso in quanto il vincolo preordinato all'esproprio per l'esecuzione della strada di PRG risulta decaduto nel 2012 e potrebbe in teoria essere riproposto in un eventuale prossimo piano regolatore.

Nella relazione integrativa del 22.01.2024 (cui si rimanda) l'esperto stimatore ha altresì riferito che:

Il corpo C risulta edificato in data antecedente il 1967. Per i corpi A, B, D è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 383/06-2 a condizione che si ottemperasse alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza con parere n. 2601 del 24/07/2006. Il mantenimento, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, degli impianti di produzione, dei silos e delle opere in calcestruzzo funzionali all'attività, la riqualificazione dei soli fabbricati A, B, C e D e la conseguente demolizione dei corpi E, F, G, H ed anche del corpo B1, sono stati previsti dall'autorizzazione edilizia n. 7317 del 22/10/2008. I corpi S, T ed il canile a quest'ultimo adiacente sono privi di titolo autorizzativo e andranno demoliti in quanto non conformi alle leggi urbanistiche ed edilizie. Non risulta ad oggi realizzato l'impianto di smaltimento dei liquami (fossa Imhoff e condotta sub-irrigante) indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e per il quale risulta rilasciato parere favorevole dal Responsabile della Divisione Ecologia con nota n. prot. gen. 114868 del 17/05/2006. Non risultano altresì realizzati i lavori di riqualificazione del sito indicati nell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008, riguardanti il corpo D (sostituzione della copertura in lamiera con lastre tipo coppi, rimozione di tutte le parti in lamiera e completamento dei tamponamenti perimetrali per tutta l'altezza con muratura e intonaco di tipo tradizionale), l'area di produzione (posizionamento di piante di alloro lungo il perimetro) e le strutture in conglomerato a vista (da rifinire con intonaco). La situazione urbanistica deve pertanto ritenersi irregolare per la presenza dei corpi B1, E, F, G, H, S e T, tutti da demolire, e per il mancato completamento dei lavori

di riqualificazione del sito sopra descritti. I costi previsti si confermano in complessivi € 142.000,00, precisando che la demolizione dei corpi E, F, G, S, seppur ricadenti sull'area oggetto di sconfinamento, appare condizione necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'intero complesso.

Situazione catastale

Per quanto riferisce lo stimatore incaricato nell'ambito della procedura nell'elaborato del 22.01.2024 (cui si rimanda) redatto ad integrazione dell'elaborato del 16 marzo 2022 "il lotto di terreno su cui ricade il complesso confina a nord-est con la particella 492 del foglio 57, a sud-est con le particelle 468, 505 e 504 dello stesso foglio, a nord-ovest con la particella 85, a sud-ovest con la viabilità locale che si diparte dalla via Elorina contraddistinta dalla particella 91. Con variazione catastale n. 1179.1/2005, prot. n. SR0017762 del 24/02/2005, il complesso è stato censito nel catasto fabbricati di Siracusa, al foglio 57, particella 454, categoria D/1, rendita € 5.690,00. Al catasto terreni il lotto è riportato al foglio 57, particella 454, ente urbano di are 50.52 (all.4)

L'ingegnere stimatore ha precisato che l'attuale configurazione del complesso differisce da quella rappresentata nella relativa planimetria catastale non essendo stati accatastati i corpi B1, F, G, H ed S. Il rilievo topografico dei luoghi ha inoltre confermato che l'attuale perimetrazione del lotto lungo il lato dei luoghi nord-est confinante con la particella 492 non è coincidente con il confine catastale (all. 1-2-3). Il lotto attualmente recintato ha infatti una superficie di circa 5.209 mq, mentre lo sconfinamento sulla p.lla 492 risulta, in prima approssimazione, pari a circa 474 mq. Al netto dello sconfinamento, la superficie effettiva del lotto sarebbe pertanto pari a circa 4.735 mq. Sull'area oggetto di sconfinamento ricadono il corpo E (porzione di minore altezza del grande deposito in aderenza al confine nord-ovest) ed i corpi F, G, S.

L'esperto stimatore "Rilevato che i corpi B1, E, F, G, H, S, T dovranno essere demoliti in quanto urbanisticamente non sanabili, considerato lo sconfinamento e la circostanza che su di esso insistono i corpi E, F, G, S da demolire e tenuto conto che il complesso è censito nel catasto fabbricati, nel suo insieme, con la categoria D/1 (opifici), ha ritenuto che l'aggiornamento della relativa planimetria catastale potrà essere effettuato solo dopo l'avvenuta demolizione dei corpi urbanisticamente non sanabili.

L'esperto stimatore ha quindi rideterminato I costi di regolarizzazione, comprensivi dei rilievi e dell'aggiornamento della mappa catastale, in € 2.000,00.

Si precisa, in ogni caso, che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dall'esperto stimatore incaricato nell'ambito della procedura depositate agli atti della procedura e pubblicate sul PVP e sul sito www.gobidreal.it, cui espressamente si rinvia e che devono essere consultate per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica e catastali dei medesimi cespiti.

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.

Gli impianti e gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, inerenze, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice da ogni responsabilità al riguardo anche per eventuali vizi occulti per come risultanti dal presente avviso di vendita pubblicato e dalle perizie redatte dall'esperto del 16.3.2022 e 22.1.2024 alle quali si rinvia.

In particolare, si rappresenta per come specificato dall'esperto stimatore *che l'attuale perimetrazione del lotto lungo il lato nord-est confinante con la particella 492 non è coincidente con il confine catastale* (relazione integrativa all. 1-2-3). *Il lotto attualmente recintato ha infatti una superficie di circa 5.209 mq, mentre lo sconfinamento sulla p.lla 492 risulta, in prima approssimazione, pari a circa 474 mq. Al netto dello sconfinamento, la superficie effettiva del lotto posto in vendita sarebbe pertanto pari a circa 4.735 mq. Sull'area oggetto di sconfinamento ricadono il corpo E (porzione di minore altezza del grande deposito in aderenza al confine nord-ovest) ed i corpi F, G, S.*

L'eventuale regolarizzazione, dei confini ove necessaria alla stipula del rogito di trasferimento, rimarrà ad esclusivo onere, cure e spese dell'aggiudicatario e dovrà essere perfezionata entro i termini del trasferimento.

Si specifica che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa inoltre che la vendita 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 e catastali ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, 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 anche se non espressamente indicato.

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.

L'aggiudicatario è onerato di regolarizzare, a sue spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali e di qualsiasi altro genere, tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile tramite rogito notarile, dopo l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo ma prima del trasferimento tramite rogito.

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.

Se necessario, prima del trasferimento tramite rogito, si procederà all'acquisizione del **certificato di destinazione urbanistica aggiornato** nonché della **certificazione di attestazione energetica** a spese e cura dell'aggiudicatario.

Non vi sono altre indicazioni su 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. Ad eccezione di quanto esposto nella perizia non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc...) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa la garanzia di legge.

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 online.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA

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"; la procedura si avvarrà a tal fine dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com, cui ogni interessato potrà rivolgersi anche per richiedere assistenza ed informazioni per la presentazione delle offerte.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: << **Fallimento n. 64/2019 del Tribunale di Siracusa**>> avente il seguente **IBAN**: IT74F0503617100CC0351251890 con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un acconto sul Buyer's Premium di **importo pari al 2% del prezzo offerto** per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il

seguito IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, con la seguente causale: acconto BP, numero del fallimento, Tribunale di Siracusa, numero lotto, data esame offerte

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e dell'acconto BP sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di inammissibilità dell'offerta;** si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e Buyer's Premium dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito** delle somme rispettivamente nel conto corrente della procedura e del gestore (Gobid), con l'avvertimento che, qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte e l'apertura della gara telematica, il Curatore non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ed al gestore, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile .

La copia delle contabili dei versamenti (entrambi) deve essere, in ogni caso, allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

Si specifica altresì che gli importi versati a titolo di cauzione e di acconto sul Buyer's Premium saranno trattenuti in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. a titolo di penale.

In caso di mancata aggiudicazione ed 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; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta; analogamente si procederà con la restituzione dell'acconto sul Buyer's Premium, secondo i termini e le modalità indicate nell'apposito paragrafo del presente avviso.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

CONTENUTO DELL' OFFERTA

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nella autorizzazione alla vendita e nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90).

Dovranno, altresì, essere allegati fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, se si tratta di persona fisica (e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni); se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità

di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Nel caso di offerta 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Si richiamano in ogni caso i contenuti di cui al D.M. 32/2015 ed in particolare dell'art. 12 commi 4 e 5.

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 - **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.**

L'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali". In difetto di riscontrato pagamento, il curatore provvederà alla segnalazione all'Agenzia delle Entrate per i provvedimenti conseguenti alla violazione della legge sul bollo.

Le offerte potranno essere presentate anche da procuratore legale per persona da nominare in forza di procura speciale notarile ovvero di procura generale, rilasciata 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. Laura Scolaro non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione (o del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà 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.

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 o con modalità difformi da quelle indicate dalla legge e dal presente avviso, se è inferiore al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione e dell'acconto sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara), ovvero se è subordinata, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobid.it oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 0737.782080

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), **dell'offerente**.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenni, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere **allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione e dell'acconto sul Buyer's Premium**, ed in particolare l'offerente dovrà allegare: a) 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; b) copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl dell'acconto, nella misura indicata del 2% del prezzo offerto, del Buyer's Premium, dovuto nella misura del 4% totale in caso di aggiudicazione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico;

- La **richiesta di eventuali agevolazioni fiscali** salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro la data di versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

Il Curatore si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale www.gobidreal.it e dunque risultare "**on line**".

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Trattandosi di offerta irrevocabile d'acquisto, si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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 e del Buyer's Premium, come previsto.

L'offerta sarà considerata inammissibile se subordinata, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Sarà altresì considerata inammissibile - con conseguente esclusione dalla partecipazione alla vendita - l'offerta che non rispetta le previsioni del DM citato e quelle relative al contenuto e agli allegati dell'offerta, nonché le condizioni dell'avviso, che sono stabilite a pena d'inammissibilità e di invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Il Curatore, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, 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 lotto all'offerente che abbia formulato offerta pari o superiore al prezzo base d'asta.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

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

La **gara**, che si svolge in **modalità asincrona**, avrà **inizio dopo le ore 12:00 del 13.05.2025**, al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona; **si concluderà alle ore 12:00 del 14.05.2025**; durante questo periodo ciascun offerente ammesso a partecipare potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita, pari ad **euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti (*extra time*) in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 saldo-prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo-prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Sussistendone i presupposti, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al miglior offerente, anche se *off line*.

Al termine della gara il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo fino al rogito notarile.

Il curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori (se costituito) degli esiti della procedura mediante deposito in cancelleria della relativa documentazione.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art.108 LF.; in ogni caso, infatti, il Giudice potrà, sussistendone i presupposti, sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ex art. 108 LF qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza formulata dai soggetti legittimati entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 LF., 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 (speciale o generale) in suo favore, di data antecedente la 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 stessa, che delle condizioni di vendita. In difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà a nome del procuratore.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il **residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine per cui è rimasto aggiudicatario** (ossia quello indicato in domanda), che **non** potrà comunque 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 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 quale suo domicilio digitale valido ai fini delle comunicazioni.

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 (l'aggiudicatario decaduto, in caso di successiva vendita del lotto ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di 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.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium (oltre Iva), che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione secondo gli scaglioni progressivi decrescenti di seguito riportati:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da – a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Oltre	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Il Buyer's Premium dovrà essere corrisposto, detratto l'importo versato a titolo di acconto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: *Buyer's Premium, numero asta, numero fallimento, Tribunale di Siracusa.*

In caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

L'importo totale a carico dell'acquirente sarà fatturato dalla Gobid International Auction Group Srl direttamente all'aggiudicatario, con l'indicazione delle modalità di pagamento da eseguire.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto degli oneri bancari, dopo lo svolgimento della gara.

L'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico senza interessi, entro 20 giorni dal termine dell'asta.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

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 integrale del saldo del prezzo di aggiudicazione (comprensivo di oneri fiscali ed IVA se dovuta) e del Buyer's Premium, nonché del versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare per tutti gli oneri e/o spese relative al trasferimento del lotto, per spese di trascrizione del trasferimento e della costituzione di servitù, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali necessarie ai fini del trasferimento del bene. I relativi oneri resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri e/o spese per il trasferimento del bene e per eventuali ulteriori regolarizzazione ai fini della stipula del rogito (a titolo esemplificativo, onorari del Notaio, oneri per registrazione, aggiornamento planimetrie, vulture, sanatorie, onorari cancellazione, trascrizioni, iscrizioni, eventuali regolarizzazioni

urbanistiche e/o catastali, acquisizione certificato APE) sono infatti posti interamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti, in ogni caso, prima della stipula del rogito notarile.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo decorso il quale la Curatela tratterà la cauzione a titolo di penale e sarà libera di esperire altro esperimento di vendita per l'individuazione di altro aggiudicatario.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ai sensi dell'art. 108 LF., il Giudice delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

La cancellazione e annotazione delle formalità pregiudizievoli sarà eseguita a cura della procedura ma a spese e oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

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. Gli oneri di smaltimento dei rifiuti eventualmente presenti nel complesso aziendale

Dal momento del trasferimento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

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 gli impianti, gli immobili costituenti il compendio offerto in vendita si trova, come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dall'esperto stimatore - nell'ambito della procedura fallimentare- di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il trasferimento, a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli impianti e degli immobili venduti, 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 impianti produttivi, 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 necessario ai fini del rogito notarile, 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 acquisire, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato nonché 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.

- In particolare, si rappresenta per come specificato dall'esperto stimatore che *l'attuale perimetrazione del lotto lungo il lato nord-est confinante con la particella 492 non è coincidente con il confine catastale (all. 1-2-3). Il lotto attualmente recintato ha infatti una superficie di circa 5.209 mq, mentre lo sconfinamento sulla p.lla 492 risulta, in prima approssimazione, pari a circa 474 mq. Al netto dello sconfinamento, la superficie effettiva del lotto sarebbe pertanto pari a circa 4.735 mq. Sull'area oggetto di sconfinamento ricadono il corpo E (porzione di minore altezza del grande deposito in aderenza al confine nord-ovest) ed i corpi F, G, S1*
L'eventuale regolarizzazione, dei confini ove necessaria alla stipula del rogito di trasferimento, rimarrà ad esclusivo onere, cure e spese dell'aggiudicatario e dovrà essere perfezionata entro i termini del trasferimento.

- Sono ad 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 i diritti d'asta (Buyer's Premium) dovuti anche per l'uso della piattaforma telematica www.gobidreal.it gestita dalla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, (sede legale Milano, via P.O. Vigliani 19 p.i. 09441470961), pari al 4% del prezzo di aggiudicazione, oltre iva, (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.

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, delle perizie di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del lotto complesso aziendale-immobiliare per come sopra descritto 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 delle relazioni peritali 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata, ai sensi dell'art. cui agli art. 107 L.F. e 490 c.p.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, per almeno 45 giorni antecedenti la data di scadenza della presentazione delle offerte, secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.gobidreal.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c.;
- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 c.p.c.;

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

Si precisa altresì che il presente avviso, prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, risultante dai pubblici registri, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

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"; la procedura si avvarrà a tal fine dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com, cui ogni interessato potrà rivolgersi anche per richiedere assistenza ed informazioni per la presentazione delle offerte.

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

Siracusa, lì

Il Curatore
Avv. Laura Scolaro

