



**ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,**

**in sigla "A.P.P. S.R.L." - Auction House**

**ASTA PRIVATA N. 11262/2024**

**NOTAIO BANDITORE Dott. Mario Caracciolo**

**Tel. 375/8061600, Mail [info@astepriateprofessionali.it](mailto:info@astepriateprofessionali.it)**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**ai sensi e per gli effetti dell'art. 1336 c.c.**

**IN MODALITÀ SINCRONA MISTA (telematica e analogica)**

**I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dott. Mario Caracciolo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, su incarico ricevuto dal legittimo proprietario,

**AVVISA**

che il giorno **9 ottobre 2025**, con inizio alle ore **15:00**, si svolgerà presso la **Sala aste** a Padova in via Piccinato n. 9/4, la vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

**Lotto unico** - *A Siracusa (SR) nella splendida cornice della zona Isola, proponiamo una tenuta di impianto ottocentesco, per attività imprenditoriale o investimento legato all'ospitalità a 360°.*

*La Villa, immersa nella natura, ma a breve distanza dal centro cittadino, è posizionata in una zona strategica e di prestigio. È dotata di quasi diciotto mila*

metri quadrati di giardino con ulivi secolari, palme e la tipica vegetazione mediterranea, tra cui spiccano coloratissimi cespugli di bouganville.

Costruita nel diciannovesimo secolo, la proprietà si presenta in ottime condizioni, conserva elementi di finitura del tempo con porzioni strutturali che risalgono alla prima edificazione.

L'immobile si compone di due corpi di fabbrica principali ed accessori: la villa signorile adibita a B&B e la dependance adiacente alla piscina con camere da letto e bagno.

Oltre agli spazi destinati alla convivialità degli ospiti, tra cui camere da letto con bagni in suite, ideali per creare una struttura di charme, un grande salone con pavimenti in cotto e volte in pietra, spazi di rappresentanza in successione ed un'ampia cucina, oltre ambienti di servizio e lavanderia.

La piscina completa l'esterno in uno dei giardini che circondano i fabbricati, arricchiti da salotti esterni e zone adibite a relax.

Grazie alla sua esposizione la casa è luminosa e ben ventilata, ma comunque dotata di climatizzazione; dispone di terrazza-solarium ideale per godere di suggestivi tramonti.

Dista circa quarantacinque minuti dall'aeroporto di Catania.

\*\*\* \*\*

➤ **Appresso si riporta la descrizione catastale:**

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SIRACUSA, Fg. 131,**

partic. 2 graffata 4 graffata 168 graffata 169 graffata 171, Via Isola n. 33, piano T-1, z.c. 1, cat. A/7, cl. 4, Consistenza vani 16,5, Superficie Catastale totale: 505 mq., Totale escluse aree scoperte: 485 mq., R. C. Euro 2.556,46;

partic. 170 sub 4, Via Isola n. 7, piano T, z.c. 1, cat. D/2, R. C. Euro 1.155,00;

**partic. 170 sub 5**, Via Isola n. 7, piano T, cat. C/2, cl. 4, Superficie Catastale

totale: 26 mq., R. C. Euro 82,63;

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI SIRACUSA, Fg. 131,**

**partic. 1** di ha 01.64.79, semin arbor cl. 03, RD 97,87, RA 17,02;

**partic. 2** di ha 00.04.72, ente urbano;

**partic. 3** di ha 00.07.42, semin arbor cl. 03, RD 4,41, RA 0,77;

**partic. 4** di ha 00.00.77, ente urbano;

**partic. 168** di ha 00.00.26, ente urbano;

**partic. 169** di ha 00.00.06, ente urbano;

**partic. 170** di ha 00.01.77, ente urbano;

**partic. 171** di ha 00.00.12, ente urbano;

Confini: a nord partic. 93, ad est partic. 93, 117, 173, 125 e 66, ad ovest strada.

**Situazione urbanistica:**

**Dal Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato in data 28.2.2024, risulta che le partic. 1 (parte)-2-3-4-168-169-170-171 ricadono in zona "E1 - aree di valenza paesaggistica ed ambiente a vocazione agricola"; inoltre le partic. 4-168-169-170-171 sono ricomprese nell'abito delle "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela"; parte della partic. 1 è inserita nel tessuto urbano ex Cs del PRG del 1989 confermate - Zona C4; la partic. 2 inoltre è ricompresa nell'ambito degli "Edifici di valore architettonico e ambientale non compresi in "A", "A1", "A2", "B1.1" e "B1.2", vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 (Art. 99 NTA); la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: concessione edilizia in sanatoria n. 017/15-2 del 4.3.2015; e relativo certificato di agibilità n. 86/2015 del 22.6.2015; successiva

concessione edilizia n. 236/16 del 17.11.2016.

**Classificazione Energetica: "F"**

**Disponibilità del bene: libero a richiesta**

**Prezzo base: 1.600.000,00**

Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al **Prezzo Minimo di Euro 1.300.000,00.**

**Cauzione: almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 50.000,00.**

\*\*\*\*\*

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

#### **MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA**

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata **in modalità cartacea** (la documentazione è scaricabile dal sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it) alla sezione modulistica), presso la sede operativa di "A.P.P. S.R.L.", sita a Padova in Via Piccinato n. 9/4.

#### **Termine e modalità di deposito dell'OFFERTA:**

1) le offerte di acquisto dovranno a pena di esclusione pervenire, entro **le ore 12.00 del giorno feriale precedente l'asta**, presso la sede operativa di "A.P.P. S.R.L.", sita a Padova in Via Piccinato n. 9/4.

Le offerte potranno essere consegnate a mano ovvero spedite. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giungesse a destinazione nel termine perentorio sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio Mario Caracciolo** e la **data e l'ora** fissate per

l'esame delle offerte. Sulla busta il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione;  
il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste saranno aperte dal notaio banditore prima dell'inizio della gara.

2) l'offerta dovrà contenere:

> il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo email e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità);

> i procuratori possono presentare offerta per persona da nominare; della

circostanza va fatta espressa menzione nella domanda di partecipazione ed in caso di aggiudicazione la riserva dovrà essere sciolta mediante comunicazione a mezzo PEC all'indirizzo [app.asteprivate@pec.it](mailto:app.asteprivate@pec.it) entro 72 ore decorrenti dalla chiusura delle operazioni d'asta senza obbligo di preventiva notifica del risultato della gara o di altra formalità allegando altresì copia della procura notarile conferita avente data anteriore a quella dell'asta. La riserva può essere sciolta anche a favore di una società costituenda oppure di una pluralità di persone, fisiche e/o giuridiche, ciascuna delle quali sia designata come intestataria di una quota pro indiviso del Lotto posto in vendita. Nel caso in cui la riserva sia sciolta a favore di una società costituenda vi è l'obbligo della dichiarazione della ragione sociale e del nominativo di tutti i soci nel termine di 72 ore ed in tal caso la formalizzazione ed il deposito dell'atto costitutivo della società potranno essere differiti di altri 30 giorni allo scopo di consentire l'espletamento dei relativi adempimenti fermo restando però il termine finale previsto per la stipula dell'atto di cessione;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare integralmente ed incondizionatamente le condizioni e quant'altro contenuto nell'avviso di vendita;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del

codice fiscale del legale rappresentante nonché visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

➤ **assegno circolare non trasferibile intestato a "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L."**, per un importo almeno pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

### **MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Per presentare l'offerta telematica bisogna essere in possesso di **firma digitale**; la stessa andrà formulata, accedendo alla piattaforma di Fallcoaste sul sito [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it), cliccando sul pulsante "Fai un'offerta" e seguendo l'iter di compilazione riportato nelle seguenti fasi:

➤ **Fase 1:** indicazione importo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;

➤ **Fase 2:** indicazione di tutti i dati anagrafici dell'offerente, diritto, titolo e quota di partecipazione (in caso di partecipazione in qualità di procuratore/tutore/amministratore di sostegno andrà specificato nome, cognome, codice fiscale del soggetto per la quale si presenta offerta);

➤ **Fase 3:** caricamento della seguente documentazione:

a) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

con le seguenti precisazioni:

1) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare anche copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge;

2) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

3) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, allegare copia del passaporto o del documento di soggiorno in corso di validità;

4) se la partecipazione avviene tramite procuratore, allegare copia della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto offerente e copia del relativo documento d'identità in corso di validità;

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura del Registro delle Imprese con data non anteriore a tre mesi alla data della vendita da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

d) allegare la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato alla successiva Fase 4;

➤ **Fase 4:** pagamento della cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul c/c intestato a "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." avente il seguente IBAN: IT 19 F 02008 12100 000107008638, specificando nella causale "**Asta Privata n. 11262/2024**", ed indicando gli estremi di pagamento nell'apposito campo.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente di cui sopra **entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente l'asta** (si

prega di verificare preventivamente con la banca le tempistiche di esecuzione e accredito del bonifico ordinato).

➤ **Fase 5:** download del pdf "riepilogo dati offerta", che dovrà essere firmato digitalmente a cura dell'offerente e inserito all'interno del gestionale.

Completate tutte le fasi comparirà un "*popup*" di conferma dell'avvenuto invio.

L'offerente, una volta concluso l'iter di presentazione dell'offerta, riceverà una mail di conferma da parte di FALLCOASTE.

Riceverà altresì una mail da A.P.P. contenente il "*link*" per l'autenticazione in modalità di videoconferenza utilizzando la piattaforma web "*ZOOM*" al quale l'offerente, munito di "*webcam*" a pena di esclusione dalla gara, dovrà collegarsi il giorno e l'ora dell'asta, affinché il Notaio banditore verifichi da remoto l'identità del soggetto partecipante.

Per maggiori informazioni relative alla registrazione e/o compilazione dell'offerta telematica è possibile contattare l'assistenza di Zucchetti Software Giuridico al n. telefonico 0444.346211, mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

Si precisa che eventuali danni dovuti a malfunzionamenti dei sistemi informatici non saranno in nessun caso imputabili ad Aste Private Professionali S.R.L..

La struttura non assume nessuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti. È esclusiva responsabilità dell'offerente telematico utilizzare apparecchiature informatiche e programmi idonei.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'offerta presentata, sia in modalità analogica che telematica, è irrevocabile.

L'offerente che ha presentato offerta analogica è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati anche per partecipare all'eventuale gara; l'offerente telematico dovrà accedere al sito [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it) autenticandosi con le

credenziali rilasciate al momento della registrazione e dovrà altresì collegarsi al "link" di videoconferenza al fine di consentire la verifica dell'identità del soggetto partecipante.

L'offerente che ha presentato offerta analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero dal rappresentante legale e/o organico (amministratore di società) nei casi previsti dalla legge e documentando i propri poteri.

In caso di mancata presenza sia dell'offerente telematico che di quello analogico e se l'offerta dichiarata ammissibile è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente se è stato indicato un prezzo pari o superiore a quello base; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.**

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica degli offerenti.

In caso di un'unica offerta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procederà in ogni caso a una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente, qualora venga raggiunto il prezzo base o superiore.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, l'offerta migliore verrà individuata seguendo i seguenti criteri:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di

prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta.

**In ogni caso se il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara non sarà pari o superiore al prezzo a base d'asta non vi sarà l'aggiudicazione ed il venditore si riserva la facoltà di accettarlo nei successivi 7 giorni con comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R.**

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari (tranne quella della seconda offerta più alta - vedi paragrafo successivo) mediante restituzione dell'assegno circolare agli offerenti in presenza ed emissione di bonifico bancario per gli offerenti telematici.

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

**Sono a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri fiscali per la redazione del verbale di aggiudicazione, pari a complessivi Euro 1.000,00, nonché un compenso pari al 2% (due per cento) del valore di aggiudicazione, per diritti d'asta, oltre accessori (I.V.A. di legge), il tutto da versarsi a mezzo assegno circolare intestato ad "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o nel caso che il saldo prezzo intervenga prima entro la stipula dell'atto di cessione.**

In caso di decadenza il venditore di riserva la facoltà, nel termine di giorni 40 dall'asta, di accettare la seconda offerta più alta con comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R.

**Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, oltre all'intera I.V.A. se dovuta, dovrà essere**

versato, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegni circolari ovvero bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, già accreditato sul c/c del venditore ovvero sul c/c dedicato ai sensi dell'art. 1, comma 63, Legge 147/2013 del Notaio Banditore.

Decorso il termine di 90 (novanta) giorni senza che sia intercorso, per fatto non imputabile al venditore, l'atto di cessione, l'aggiudicatario si intenderà automaticamente decaduto. In ogni caso di decadenza la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta a titolo di penale per l'inadempimento.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario a pena di decadenza.

L'atto di cessione dovrà essere stipulato esclusivamente a ministero del **Notaio Banditore Dott. Mario Caracciolo**.

Sul sito [www.astepivateprofessionali.it](http://www.astepivateprofessionali.it), alla sezione modulistica, è consultabile la griglia prestabilita di tariffe praticate dai Notai per la quantificazione del costo dell'atto di trasferimento immobiliare (oltre accessori come per legge).

**Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri fiscali (oltre agli accessori di legge) inerenti alla vendita; gli stessi dovranno essere versati contestualmente all'atto di cessione a mezzo assegno circolare intestato al Notaio Banditore.**

### CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni,

servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Gli immobili vengono trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli ed oneri condominiali arretrati.**

**Sono fatte salve le norme di legge in materia di prelazione fermo restando che il venditore intende alienare gli immobili costituenti il Lotto come sopra meglio descritto esclusivamente in modo unitario.**

Il Notaio Banditore non si assume nessuna responsabilità in caso di mancato perfezionamento del contratto definitivo di compravendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali dell'asta privata pubblicate sul sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it).

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede operativa di ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L., in Via Piccinato n. 9/4 a Padova (PD), telefono 375/8061600, indirizzo mail [info@asteprivateprofessionali.it](mailto:info@asteprivateprofessionali.it) o sui siti web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it).

Padova, 26 febbraio 2025.

Notaio Banditore Dott. Mario Caracciolo

