

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 52/1997 R.F.**

GIUDICE DELEGATO: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Antonio Campisi

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto curatore Dott. Antonio Campisi con studio in Avola (SR) nella Via Roma n. 79, nominato curatore del fallimento n. 52/1997

**PREMESSO**

che con ordinanza del 31/01/2023 ed ulteriore autorizzazione del 14/09/2024, il giudice delegato al fallimento, ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal D.L. 59/2016, convertito con L. 119/2016, ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la vendita senza incanto con modalità di vendita telematica sincrona mista,

**AVVISA**

che il giorno **15/01/2025** alle **ore 12.00** si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**FISSA**

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

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO N° 1:** Piena proprietà del terreno sito in tenere di Villasmundo frazione di Melilli in Via Francofonte snc, al fg. 5, P.lla 578, qualità seminativo, Classe 2, superficie di mq 2.000, all'interno del quale è esistente un fabbricato non censito al catasto e quindi privo di identificativi catastali.

Dal punto di vista urbanistico – catastale: dalla CTU in atti, risalente al 14/07/2017, alla quale si rimanda, risulta che: *“Il bene oggetto di pignoramento è ubicata in Villasmundo frazione di Melilli (SR) nella via Francofonte snc lungo la strada provinciale n. 3 e consiste in un lotto al catasto terreni foglio 5 part. 578 con forma rettangolare ed una superficie catastale di mq 2.000,00 censito come seminativo di 2 classe, risulta essere regolarmente recintato con muretti in blocchi di arenari e sovrastante rete di plastica e paletti (vedi foto 1 e 2) ed è dotato di un doppio cancello in ferro di tipo carrabile e pedonale. All'interno del lotto di cui sopra trovasi ubicato un fabbricato che si compone di un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo. Il lotto, così come il fabbricato, risulta essere lasciato all'incuria, infatti come si evince dalle foto allegate l'area di sedime, che ha una sistemazione altimetrica che va a degradare da Nord verso Sud, presenta un fitta boscaglia lungo tutto il versante Ovest che va dal fabbricato al muro di recinzione che delimita lo stesso con la strada di accesso, (via Francofonte) mentre la rimanente area è interessata da una*

*folta steppaglia (vedi foto n. 15 e16). La tipologia costruttiva del fabbricato ubicato all'interno del lotto di cui si è detto è di tipo tradizionale, struttura portante verticale in cemento armato a ed orizzontamenti in latero cemento, copertura a tetto. Trattasi di una costruzione composta da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, tutti con accesso indipendente, e si presenta definita come sagoma esterna, ovvero nelle strutture e nei tamponamenti esterni".* In merito alla regolarità urbanistica, il perito riferisce inoltre che: *"Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli si evince che il lotto in parola è stato oggetto di trasformazione urbanistica ed è stata rilasciata la seguente concessione edilizia: concessione edilizia n. 44/92 di protocollo e n. 3/92 di pratica edilizia afferente il progetto di costruzione di un deposito attrezzi al piano interrato di mq 95.76, un locale di sgombero di mq 11.10 con annesso Wc di mq 3.70, una veranda di mq 18.92 ed un doppio pergolato di mq 34.65 ciascuno a piano terra in Villasmundo c/da Mongini foglio. 5 part. 578. Successivamente venivano presentate n. due istanze in sanatoria ai sensi dell'art.39 della L. 724 del 23/12/1994 come segue: **Immobile piano rialzato** - Istanza del 01/03/1995 n. 4575, presentata dalla <omissis> nella qualità di proprietaria con la quale chiede il rilascio in sanatoria per l'immobile sito nel Comune di Melilli Fraz. Villasmundo in C.da Mongini per una costruzione eseguita in totale difformità alla concessione edilizia 44/92, il tutto realizzato nell'anno 1992 come si evince dagli atti. Nell'istanza tra le altre cose si legge; l'immobile nel complesso si compone di n.2 piani fuori terra e di n. 1 piani entro terra. ...omissis. **Immobile piano primo** - Istanza del 01/03/1995 n. 4574, presentata da <omissis> che nella qualità di "possessore" chiedeva il rilascio della sanatoria per l'immobile sito nel Comune di Melilli Fraz. Villasmundo in C.da Mongini eseguito in totale difformità della concessione edilizia 44/92, realizzato nell'anno 1992. ...omissis. Per entrambe le pratiche di cui sopra il comune di Melilli sollecitava per ben tre volte i richiedenti ad integrare le istanze con la documentazione di rito fino a giungere con note del 30/09/2009 all'avvio del procedimento di diniego (all. F1)".*

Disponibilità del bene: L'immobile non è occupato.

**Prezzo base: € 27.056,00 (Euro ventisettemilacinquantasei/00)**

**Offerta minima: € 20.292,00 (Euro ventimiladuecentonovantadue/00)**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto.

Rilancio in caso di gara: € 500,00.

La stima è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet indicati per la pubblicità.

#### **DETERMINA**

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

## **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del curatore Dott. Antonio Campisi in Avola nella Via Roma n.79.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni

relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta, della cauzione e del fondo spese**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e una somma per fondo spese pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto tramite:

- **offerente telematico:** bonifici bancari sul conto corrente IT88A053871710000035305407 intestato a "*Fallimento 52, 1997 Azzurra Immobiliare Snc*" con causale: cauzione offerta acquisto Lotto n. 1 e altro con causale: fondo spese offerta acquisto lotto n. 1;
- **offerente cartaceo:** tramite due distinti assegni circolari intestati a: "*Dott. Antonio Campisi n.q. di Curatore del Fall. Azzurra Immobilare s.n.c. N.52/97 R.F.*" nella misura e con le modalità sopra indicate.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 14/01/2025 alle ore 12,00.**

**Per l'offerente telematico i bonifici, dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.**

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione e fondo spese (al netto degli eventuali oneri bancari) saranno restituiti ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e

dell'efficacia della medesima.

**L'offerta di acquisto cartacea o analogica** deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del curatore Dott. Antonio Campisi in Avola nella Via Roma n. 79. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice Delegato, quello del Curatore, e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione, deve essere apposta all'esterno della busta. All'offerta devono essere allegati, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese. L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione;
- e) due distinti assegni circolari intestati a: "*Dott. Antonio Campisi di Curatore del Fall. Azzurra Immobiliare s.n.c. N.52/97 R.F.*" pari rispettivamente al 10% del prezzo offerto per cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

o o o

L'offerente deve dichiarare al momento dell'offerta la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita e dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene

nonché dei compensi spettanti al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione ed il versamento dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

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

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. l'importo offerto per l'acquisto del bene;
3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabile di avvenuto pagamento oppure assegni circolari);
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
5. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di

nomina che giustifichi i poteri;

9. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore / soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109. Il Curatore utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. In caso di gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte per via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del prezzo, quella in cui sia allegata una cauzione di maggiore entità.

Quando all'esito della gara tra offerenti, ovvero, in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il bene è aggiudicato al maggior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di una ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutante senza aggravio di spese per la procedura.

#### **4 - Trasferimento del bene**

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni, pignoramenti o sequestri; La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

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 perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) o se minore quello indicato nell'offerta di acquisto.

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. In caso di rifiuto o inadempimento dell’obbligo di versare il residuo prezzo, nel termine indicato di 90 giorni o quello inferiore indicato nell’offerta di acquisto 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.

## **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l’aggiudicatario:

- ➔ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, come descritto nella perizia redatta dall’esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- ➔ sono poste a carico dell’aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale . ai sensi dell’art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- ➔ tutte le attività, che a norma dell’art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del cancelliere o del Giudice., sono eseguite dal Curatore;
- ➔ l’esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell’immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all’art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell’elaborazione del prezzo a base d’asta, e in relazione agli stessi l’acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- ➔ eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell’acquirente; sarà inoltre onere dell’acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed

allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

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

Si precisa altresì che l'ordinanza di vendita sarà comunicata a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, almeno 45 giorni prima della vendita.

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

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

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di

gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siracusa.

## **8 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata almeno quarantacinque giorni prima della data di vendita, secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), e su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile appositamente scattate prima dell'avvio della procedura idonee a rendere edotti gli eventuali interessati dello stato attuale del bene, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del Curatore sui siti internet immobiliari privati: casa.it, immobiliare.it, idealista.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati;
- pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- affissione, ove il Curatore lo ritenga opportuno, presso l'immobile, di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del curatore;
- notifica dell'ordinanza di vendita ai creditori con diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del curatore delegato, Dott. Antonio Campisi in Avola, Via Roma n.79 (0931/831555).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Siracusa, li 26/09/2024.

Il Curatore  
(Dott. Antonio Campisi)