



TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA: **Fallimento n. 25/2020 R.F.**

Giudice Delegato: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

Curatore: **Avv. Sabrina Giuliano**

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA - (III VENDITA – Prezzo ulteriormente ribassato 1/5)

Il sottoscritto avv. Sabrina Giuliano, con studio in Siracusa viale Tunisi n. 29, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

Che in data 29.09.2020 il Tribunale di Siracusa ha emesso sentenza dichiarativa del fallimento n.25/2020 R.F. Tribunale di Siracusa, nominando l'avv. Sabrina Giuliano Curatore della suddetta procedura fallimentare;

Che, con decreto ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato il curatore a procedere alla vendita degli immobili sotto indicati, ai sensi dell'art. 107 I comma L.F., secondo il modello della vendita telematica asincrona, osservando, quanto alla partecipazione degli offerenti, il modello ministeriale di cui al DM 32/2015 e 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 in esecuzione del programma di liquidazione e della sua successiva integrazione intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita del bene di seguito indicato,

Che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché la perizia di stima pubblicata, 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 I comma 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: Mercoledì 26 Febbraio 2025 ORE 12:00

ESAME OFFERTE E INIZIO ASTA: Giovedì 27 Febbraio 2025 ORE 11:00

FINE ASTA: Martedì 04 Marzo 2025 ORE 11:00

PROLUNGAMENTO: 15 MINUTI

Di quanto appresso descritto (Lotti A e B, ricadenti entrambi nell'edificio condominiale di Via Abele Damiani)

LOTTO A:

“Locali commerciali in Marsala (TP) via Abele Damiani, piano terra e 1° piano con ingressi dai civici n.60-62/C e n.62/A costituiti da due unità catastalmente distinte al catasto urbano del Comune di Marsala al foglio 408, particella 1542, sub 13, categoria C/1, classe 8, piano terra e 1° piano, consistenza 121 mq, superficie catastale mq 193, rendita € 3.911,95 e foglio 408, particella 1542, sub 14, categoria C/1, classe 8, piano terra, consistenza 45 mq, superficie catastale mq 55, rendita € 1.454,86; confinanti a nord con via Abele Damiani, a sud con cortile condominiale, ad est con androne scala A ed ad ovest con androne scala C”

PREZZO BASE: € 229.440,00 (diconsi euro duecentoventinovemilaquattrocentoquaranta/00) oltre oneri di legge

(pari al valore di stima, al netto delle eventuali decurtazioni, già ribassato di 1/5)

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo Offerto

ACCONTO SUL BUYER'S PREMIUM: 2% PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

BUYER'S PREMIUM: percentuale variabile tra il 3% ed il 4% a scaglioni decrescenti sul prezzo finale di aggiudicazione – 30 gg. data aggiudicazione.

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.

Descrizione Analitica Immobile

Come indicato dal Ctu nominato, nella perizia redatta in data 01.12.2022, alla quale si riporta e che qui si richiama: *“L'immobile è posto al piano terra e primo di un edificio condominiale articolato*

complessivamente su tre livelli fuori terra...omissisNella struttura dell'edificio risulta inglobata una vecchia chiesa sconsacrata che attualmente è parte integrante dei locali commerciali" oggetto di vendita.

"L'immobile occupa la porzione nord est del piano terra dell'edificio ed è costituito dalla fusione di due distinte zone aventi differenti caratteristiche, finiture ed altezze. La prima, a cui si accede dall'androne della scala C (cfr. foto 3-4 perizia allegata) e dai civici 60 e 62 di via Abele Damiani, è costituita da un grande locale con annessi due servizi igienici e antibagno, avente nell'insieme superficie lorda di 135 mq ed altezza interna di circa 3,50 mt. Presenta finiture di recente fattura costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato infissi esterni in parte in metallo con vetri blindati ed in parte in legno con vetri doppi, impianto idrico, elettrico e fognario del tipo sottotraccia. La seconda zona è costituita dalla chiesa sconsacrata alla quale si accede dall'androne condominiale della scala A e dal civico n. 62/A di via Abele Damiani. La chiesa ha superficie lorda di 122 mq ed altezza massima di 9,15 mt. Nella zona soprastante l'ingresso è presente un'area soppalcata catastalmente destinata a locale di sgombero (foto 16 perizia allegata), dotata di angusto corridoio che ne consente l'accesso a livello del primo piano della scala A (foto 17-18 perizia allegata). La zona soppalcata, dotata di affaccio sulla navata della chiesa lungo tutto il lato sud, ha superficie lorda di circa 30 mq ed altezza di 3,65 mt. La chiesa è stata interamente ristrutturata mantenendo gli originari elementi decorativi di pregio quali mostre, lesene, archi e capitelli in pietra scolpita, pavimenti in marmo e portone di ingresso in legno massello; risulta inoltre dotata di impianto elettrico e di illuminazione."

Situazione catastale

Riferisce il CTU che *<L'attuale configurazione è difforme da quella rappresentata nelle planimetrie catastali per l'avvenuta fusione delle due unità e per la mancata realizzazione dei muri divisorii tra le stesse.*

La situazione potrà essere regolarizzata con un costo attendibilmente stimato in € 800,00.>>

Situazione urbanistica

Così a tal proposito riporta il CTU: *"L'edificio in esame è stato oggetto della **concessione edilizia n. 184 del 16/09/08** relativa ai lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento in più unità immobiliari, da destinare ad abitazioni e attività commerciali, di un corpo di fabbrica esistente destinato ad istituto di accoglienza per minori. Risulta inoltre rilasciata la **concessione edilizia in variante n. 11 del 03/03/2011** e depositata la **comunicazione di opere interne in sanatoria** ex art. 9 della L.R. 37/85, **prot. 90064 del 12/12/2014**. Risulta infine rilasciato il **certificato di agibilità ed abitabilità n. 2** in data 13/01/2015 (all. 9 perizia). **L'attuale configurazione** dell'immobile deve ritenersi **urbanisticamente irregolare** poiché la fusione delle due zone è stata effettuata in assenza di titolo autorizzativo edilizio. Si tratta tuttavia di una **difformità** conforme allo strumento urbanistico e, pertanto, **regolarizzabile** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 con un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00."*

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo può ritenersi buono ad esclusione di modesti fenomeni di umidità di risalita localizzati, in particolare, nella parte inferiore delle pareti che dividono la prima zona dalla seconda.

LOTTO B:

“Locale deposito sito in via Marsala (TP) con ingresso da via Abele Damiani n. 58, scala C, piano II, attualmente adibito a mansarda ad uso residenziale, esteso mq 93 circa, costituito da ingresso soggiorno, camera disimpegno, bagno e veranda scoperta di circa mq. 20 prospiciente il cortile condominiale. Confinante a nord con via Abele Damiani, a sud con cortile condominiale, ad est in parte con vano scala ed in parte con proprietà di terzi, ad ovest con via Scalilla. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Marsala al foglio 408, p.lla 1542, sub 32, categoria C/2, classe 5, consistenza 92, superficie catastale mq 97, rendita € 251,82”.

PREZZO BASE: € 52.416,00 (euro cinquantaduemilaquattrocentosedici/00) oltre oneri di legge (pari al valore di stima, al netto delle eventuali decurtazioni, già ribassato di 1/5)

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo Offerto

ACCONTO SUL BUYER'S PREMIUM: 2% PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

BUYER'S PREMIUM: percentuale variabile tra il 3% ed il 4% a scaglioni decrescenti sul prezzo finale di aggiudicazione – 30 gg. data aggiudicazione.

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.

Descrizione Analitica Immobile

Come indicato dal Ctu nominato, nella perizia redatta in data 01.12.2022, alla quale si riporta e che qui si richiama: *“L'immobile è sostanzialmente costituito da una mansarda a cui si accede dal vano scala C con ingresso dal civico n. 58 di via Abele Damiani (foto 19-20). Attualmente adibito ad uso residenziale, è costituito da ingresso-soggiorno, camera, disimpegno, bagno e da una veranda scoperta di circa 20 mq prospiciente il cortile condominiale (foto 25). Ha una superficie lorda di 93 mq ed altezza media variabile tra 1,85 e 2,50 mt. La superficie convenzionale è pari a: mq (93,00 + 20,00 x 0,30) = 98 mq.; presenta finiture di qualità standard e di recente fattura costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio vetrocamera e persiana. E' dotato di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario sotto traccia.”*

Situazione catastale

Come indicato dal CTU: *“L'attuale configurazione è conforme a quella rappresentata nella relativa planimetria catastale, evidenziando però l'assenza di separazione fisica tra la veranda scoperta di pertinenza e l'adiacente balcone condominiale (foto 26 perizia)”.*

Situazione urbanistica

Come riportato dal CTU *“I titoli autorizzativi sono gli stessi già elencati per il lotto A. L'attuale configurazione dell'immobile può ritenersi regolare.”* Si richiama, pertanto, in proposito quanto indicato con riferimento al lotto A <<.... Omissis ... l'edificio in esame è stato oggetto della **concessione edilizia n. 184 del 16/09/08** relativa ai lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione

*d'uso e frazionamento in più unità immobiliari, da destinare ad abitazioni e attività commerciali, di un corpo di fabbrica esistente destinato ad istituto di accoglienza per minori. Per l'intero edificio risulta inoltre rilasciata la **concessione edilizia in variante n. 11 del 03/03/2011** e depositata la **comunicazione di opere interne in sanatoria ex art. 9 della L.R. 37/85, prot. 90064 del 12/12/2014**. Per l'intero edificio risulta infine rilasciato il **certificato di agibilità ed abitabilità n. 2 in data 13/01/2015 >>**.*

Si specifica che nella determinazione dei prezzi di vendita si è tenuto conto delle sopra riscontrate irregolarità urbanistico-catastali.

CONDIZIONI GENERALI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Si precisa, che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto depositata agli atti della procedura e pubblicate sul PVP e sui siti www.gobidreal.it e www.astegiudiziarie.it www.fallco.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 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 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, per sopra specificati e descritti e valutati dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nel presente avviso di vendita nonché nella relazione di stima redatta dal Ctu nominato, ing. Concetto Capodicasa, datata 01.12.2022 pubblicata unitamente al medesimo avviso di vendita e con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità, anche per eventuali vizi occulti.

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.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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; e che conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Gli oneri condominiali non pagati nei limiti di legge saranno a carico dell'aggiudicatario.

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, sostenendone ogni onere e costo.

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

Se necessario, prima del trasferimento tramite rogito, si procederà all'acquisizione 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E 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 Portaleministeriale 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. 25/2020 del Tribunale di Siracusa*>> avente il seguente **IBAN: IT 20 M 02008 17102 000106171980** con la seguente causale: **numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero (o lettera) 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 seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: **acconto BP, numero della procedura, Tribunale di Siracusa, data esame offerte, indicazione del numero (o della lettera) del lotto se sono posti in vendita più lotti.**

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 minorenni, 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 **60 giorni dalla data di aggiudicazione** (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 60).

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 attuale del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale 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@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegnata 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 procuraspeciale 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. Sabrina Giuliano non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione (o

del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica). A detto termine **non si applica la sospensione feriale**. 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@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269

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

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

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice

fiscale di ciascun offerente, 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 della 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** – dovuto, nell'intero, nelle misure percentuali di cui infra calcolate sul 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 25 Luglio 2024**, 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 30 Luglio 2024**; 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 per i singoli e differenti Lotti, ossia € **2.500,00** (duemilacinquecento/00) per il **Lotto A**, ed € **1.000,00** (mille/00) per il **Lotto B**.

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, comma 1, L.F.; in ogni caso, infatti, il Giudice potrà, sussistendone i presupposti, sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F. qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata da soggetti legittimati entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato che si sia reso aggiudicatario dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita (o del lunedì successivo se il termine scadrà nelle giornate di sabato o domenica; termine cui non si applica la sospensione feriale), le generalità del soggetto per conto del quale ha formulato l'offerta, depositando nelle mani del curatore (non mediante trasmissione via mail/pec) - 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 - comprensivo di Iva** (se dovuta) - (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 60 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) e, con le stesse modalità (e nello stesso termine), 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.

Si specifica che gli **importi versati** entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario) **verranno imputati prima a copertura delle spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

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)

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	€ 200.000,00	4%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	3%
Oltre	€ 500.001,00		2%

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 (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, detratto l'importo già 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 della procedura, Tribunale di Siracusa, indicazione lotto aggiudicato>>.

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 nonché dopo le 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, I.V.A. se e ove dovuta, imposta di registrazione, imposte catastali e ipotecarie, bolli, costi di trascrizione, voltura catastale, rettifiche e correzioni, diritti di copia e conformità, oneri e imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e quant'altro occorrente, onorari del Notaio, oneri per registrazione, aggiornamento planimetrie, vulture, sanatorie, onorari per cancellazione, trascrizioni, iscrizioni, eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali, e catastali - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile, acquisizione certificato APE) **sono interamente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti nei termini del saldo prezzo e/o comunque 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 tratterrà 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 urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

Una volta eseguito il trasferimento del bene tramite rogito notarile, su istanze del curatore, il Giudice Delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F. con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei

sequestri conservativi. La cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento avverrà su espressa richiesta dell'aggiudicatario.

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

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.

Si evidenzia che gli eventuali oneri condominiali non corrisposti resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario, se richiesti dal condominio.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

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

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 immobili si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore, 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 con l'ausilio del Notaio incaricato della stipula del rogito 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;
- Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario ai fini del rogito notarile, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.
- 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.

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 regolarizzazioni urbanistiche e /o catastali 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), 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 dei beni 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.

PUBBLICITA'

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt.107 e c. I ultima parte e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità: almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, secondo le seguenti modalità:

- **pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato di stima peritale) dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- **pubblicazione dell'avviso di vendita (unitamente all'elaborato di stima peritale) dell'avviso di vendita sui siti www.gorealbid.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it;**
- **pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.fallcoaste.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it.**

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 02/01/2025

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