



TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Amministrazione di Sostegno art. 404 e segg. c.c. n° 1044/2023 R.G.

GIUDICE: DOTT. LUIGI D'AMBROSIO

Amministratore di Sostegno: Avv. Cosimo Nazzaro

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA

L'avv. **Cosimo Nazzaro** con studio in Benevento alla via delle Poste n. 39 (indirizzo di posta elettronica certificata cosimo.nazzaro@pec.it) nominato **Amministratore di Sostegno** nell'ambito del procedimento in epigrafe con ordinanza resa in data 04 giugno 2025 dal Giudice Tutelare presso il Tribunale di Benevento dott.ssa Enrica Nasti;

- tenuto conto della relazione di stima ovvero la documentazione in essa richiamata a firma dell'Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia esperto stimatore fiduciario della società **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli s.r.l.** [P. IVA e C.F. 07951560635] con sede legale alla Via G. Porzio Isola E5 4-80143 - Napoli (NA) a sua volta nominata "**Gestore delle Vendite Telematica**" giusta autorizzazione concessa in data 10 settembre 2025 dal Giudice Tutelare presso il Tribunale di Benevento dott.ssa Enrica Nasti;

- visti i poteri gestori conferiti all'A.D.S. dal Giudice Tutelare dott.ssa Enrica Nasti con provvedimento del 25 giugno 2025 con riferimento al patrimonio immobiliare in capo al beneficiario;

PREMESSO

- che con autorizzazione del 10 settembre 2025 il Giudice Tutelare ha autorizzato l'Amministratore di Sostegno a porre in vendita l'immobile sito nel **Comune di Siracusa al Viale Montedoro n. 18** identificato in **Catasto Fabbricati al Foglio 167 particella 5157 subalterno 65** (*derivante da foglio 167 particella 5157 subalterno 30*) **mediante gara competitiva asincrona telematica gestita dalla società I.V.G. Napoli S.r.l.**;



- che la presente vendita, disposta nell'ambito della Sezione Volontaria Giurisdizione al fine della gestione degli interessi e del patrimonio dei *c.d. "soggetti fragili"*, non presenta caratteri e finalità espropriative forzose discendendone l'inapplicabilità al caso concreto delle peculiarità caratterizzanti i procedimenti esecutivi e concorsuali a tutela del credito quali l'effetto *c.d. purgativo* del trasferimento del bene espropriato ex art. 586 c.p.c. ovvero quello previsto ex art. 2922 c.c. concernente l'esclusione della garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta nonché della deroga enucleata all'art. 40 comma 5, L. 47/1985 che permette il trasferimento nella vendita coattiva di un immobile avente irregolarità edilizie;

AVVISA

- che dalle **ore 15:00 del 5 ottobre 2026** alle **ore 15:00 del 9 ottobre 2026** si darà luogo alla vendita telematica del lotto unico sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale **prezzo base d'asta del LOTTO UNICO** l'importo di **Euro 193.500,00** con offerte in aumento non inferiori a quanto di seguito indicato.

Sono ammissibili offerte al ribasso pervenute in misura non inferiore ad Euro 165.000,00 (c.d. offerta minima);

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare destinata ad uso** abitativo sita in nel Comune di Siracusa al Viale Montedoro n. 18 identificata in **Catasto Fabbricati** al **Foglio 167** **particella 5157 subalterno 65.**

La porzione immobiliare oggetto di stima è un'unità ad uso abitativo posta al piano settimo del condominio "Montedoro", sito in Siracusa, viale Montedoro n. 18, con accesso dall'androne comune e collegamento verticale garantito da vano scala e ascensore; giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è collocato sul lato sinistro. L'unità presenta una distribuzione interna razionale, articolata in ingresso, ampio salotto doppio, disimpegno verandato di accesso al cucinino, ulteriore disimpegno della zona notte, due bagni e camera da letto principale. All'interno del salotto doppio, in corrispondenza della porta che immette al disimpegno della zona notte e dei servizi, è stata inserita una parete mobile meccanizzata che consente, con semplice manovra, di suddividere lo spazio in due ambienti distinti e funzionalmente autonomi, realizzando all'occorrenza una seconda camera da letto o uno studio senza alterare in maniera irreversibile la distribuzione originaria: tale soluzione conferisce all'unità una notevole elasticità d'uso, rendendola idonea sia come comodo



appartamento residenziale che come luminoso studio/ufficio. Internamente le pavimentazioni sono in gres porcellanato, uniformi e di buona qualità, mentre i rivestimenti dei servizi igienici e del cucinino sono eseguiti con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di avvolgibili in PVC. Le partizioni interne sono in parte realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato a civile e in parte costituite da elementi di arredo fissi in legno (pareti attrezzate, mobili a tutta altezza, pannellature), che assolvono al contempo funzione distributiva e decorativa, conferendo all'unità una connotazione architettonica ricercata e contemporanea, con soluzioni compositive semplici ma di immediata leggibilità funzionale, tali da rendere l'appartamento un bene "di nicchia" nel panorama edilizio della zona. L'intero edificio condominiale è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta del secolo scorso, si eleva per nove livelli fuori terra ed è strutturalmente realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e copertura piana praticabile; la facciata principale su viale Montedoro, pur essendo priva di balconi aggettanti tradizionali, è caratterizzata da un volume continuo che corre in verticale e ospita, in corrispondenza dei prospetti originariamente balconati, una schermatura architettonica con forature esagonali che celano e filtrano i vecchi affacci, conferendo al fronte un disegno unitario, moderno e fortemente connotato, ben inserito nel contesto urbano. In coerenza con tale linguaggio, il disimpegno verandato prospiciente la cucina, che insiste sulla medesima facciata verso viale Montedoro, costituisce la chiusura a veranda di un originario affaccio ed è stato realizzato con elementi fissi e mobili in legno e superfici vetrate che riprendono e reinterpretano il disegno modulare del volume di facciata, così da integrare visivamente la veranda nel prospetto e, al tempo stesso, creare uno spazio luminoso e permeabile alla luce naturale, divenuto parte integrante e funzionale dell'abitazione. Questo ambiente verandato non si configura dunque come semplice chiusura accessoria, ma come vero e proprio spazio di distribuzione e soggiorno leggero, che mette in relazione la zona giorno con il cucinino e contribuisce alla qualità architettonica e percettiva dell'unità. Dal punto di vista delle finiture, l'edificio, pur presentando un impianto architettonico di buona qualità e caratteri formali ancora attuali, manifesta sulle facciate e nelle parti comuni interne (androne, pianerottoli, vano scala) segni di vetustà e di manutenzione ordinaria non sempre puntuale, con tinteggiature usurate e locali condominiali datati, che attenuano in parte la percezione del livello originario del complesso; all'interno della porzione abitativa, oggi libera, si riscontrano in alcune zone, soprattutto alla base delle partizioni interne, modesti fenomeni di risalita di umidità con conseguente sfogliamento delle pitture, tuttavia senza evidenze di dissesti strutturali



o degradi tali da compromettere l'agibilità. Nel complesso, lo stato manutentivo del condominio può ritenersi sufficiente, mentre quello interno dell'unità abitativa è da qualificare come normale, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria (rasature, tinteggiature, piccole riprese di rivestimenti) per riportare il bene ad uno standard pienamente coerente con le sue potenzialità, sia in termini residenziali sia in una eventuale riconversione ad uso direzionale.

Il Lotto unico di vendita comprende gli arredamenti ed i beni mobili presenti all'interno dell'appartamento che di seguito si elencano:

mobile credenza con tre ante, un cassetto e piano in marmo; mobile armadio con tre ante superiori e tre ante a specchio inferiori; tavolo in ferro con piano in legno; libreria a parete in legno massello con 7 ripiani (cm 2,80 x 1,60); libreria a parete in legno massello con 8 ripiani (cm 2,80 x 1,00); libreria a parete in legno massello con annesso mobile basso a due ante con 4 ripiani da circa cm 1,60 e due ripiani da circa cm 0,80; divano letto due posti in pelle colore marrone scuro; n° 2 sedie con struttura in metallo e seduta in pelle marrone scuro; mobile basso in legno a tre cassetti; n° 2 scrivanie in legno con annessa struttura sempre in legno composta da tre librerie con ripiani in legno di cui una con ripiani in vetro, una cassetiera a 4 cassetti, una cassetiera a 5 cassetti, sedici mensole sospese ed a parte, una cassetiera con 5 cassetti, un mobile a due ante ed una sedia direzionale; mobiletto libreria a parete con 5 ripiani; cucina ad angolo composta da 3 mobili pensili, frigo, piano cottura a 4 fuochi, forno, lavello e lavatrice; mobile dispensa a 5 ante; poltrona divano in velluto colore blu con piedini in legno; letto matrimoniale con struttura in legno di colore marrone scuro completo di rete, materasso e cuscini; n° 2 lampade a parete; mobile armadio (su misura) in legno di colore rovere, di circa 3,70 m lungo e 2,90 m alto composto da 12 ante e 20 cassetti; mobile scarpiera alto circa m 2,90 con due ante di cui una a specchio.

Sull'immobile in oggetto grava ipoteca volontaria del 29.01.2009 RG n. 2038. RP n. 533 iscritta sull'immobile a garanzia di mutuo ipotecario del 28.01.2009 rep. 2644 e racc. 1995 avente scadenza al 31.01.2028 ed in regolare ammortamento. L'ipoteca iscritta a garanzia dell'eventuale debito che dovesse ancora residuare all'atto dell'aggiudicazione verrà cancellata con i proventi della presente vendita con le modalità indicate nel presente avviso.

L'immobile di cui al LOTTO UNICO, meglio descritto nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.



Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

– alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;

– al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie (principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata alla perizia, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile di cui al LOTTO UNICO risulta essere libero da persone e nel possesso dell'Amministratore di Sostegno.

LOTTO UNICO

- PREZZO BASE D'ASTA: € 193.500,00
- OFFERTA MINIMA EFFICACE € 165.000,00
- CAPARRA CONFIRMATORIA: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- diritti d'asta: 2,9% oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario;
- sono altresì a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato (spese e compensi notarili).

-sono al contempo a carico dell'aggiudicatario tutti i costi ed oneri, nessuno escluso, inerenti gli interventi manutentivi, ordinari e/o straordinari, da doversi se del caso espletare e sopportare in



relazione al predetto cespite oggetto di vendita, senza alcun diritto di rivalsa e/o ristoro, anche meramente eventuale e/o successivo da potersi far valere nei confronti della Procedura.

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, a pena di inefficacia, un'offerta contenente la descrizione del lotto unico, come meglio sopra individuato offrendo, ad un prezzo d'acquisto in misura non inferiore al c.d. offerta minima.

LA GARA SI SVOLGERÀ NELLA MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto deve essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

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 .

2 TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della caparra confirmatoria pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica (ovvero entro il 02.10.2026 - ore 20:00), tramite:

- bonifico bancario disposto sul conto corrente IBAN: IT33X0538775720000001278562 intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l." (distinta da allegare alla presentazione dell'offerta);

L'importo versato quale caparra confirmatoria sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario qualora non avvenga il versamento del saldo prezzo di acquisto nel termine stabilito dal bando.

La presentazione dell'offerta ed il bonifico, con causale "Versamento Caparra Confirmatoria Procedura di Volontaria Giurisdizione Trib. BN N. 1044-23", dovranno essere effettuati entro 3 giorni



prima dell'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della caparra confirmatoria versata, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della caparra confirmatoria;
- 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 soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 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 del giudice tutelare;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);



- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

MODALITÀ DI RILANCI IN MODALITÀ ASINCRONA:

La gara avrà la durata di 4 giorni, dal 21.09.2026 al 25.09.2026, con termine alle ore 15:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

a) Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa sarà senz'altro ed immediatamente accolta.

b) Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace con importo non inferiore alla c.d. offerta minima (Euro 165.000,00) l'Amministratore di Sostegno, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sospenderà le operazioni e investirà della vicenda entro, e non oltre il termine di 5 giorni dalla sospensione, il Giudice Tutelare e gli aventi diritto sui beni dell'amministrato, al fine di rendere definitiva l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente minimo.

c) Nel caso di presentazione di una pluralità di offerte valide ed efficaci, nel caso in cui non venga effettuato alcun rilancio, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1) maggior importo del prezzo offerto;

2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della caparra confirmatoria versata;

3) a parità altresì di caparra confirmatoria versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" ovvero contattando l'Amministratore di



Sostegno avv. Cosimo Nazzaro a mezzo mail/pec cosimonazzaro@hotmail.it;
cosimo.nazzaro@pec.it

3 - TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l." - IBAN: IT33X0538775720000001278562 il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di caparra confirmatoria), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dalla comunicazione al soggetto provvisoriamente esecutivo del report di asta e del verbale di aggiudicazione che sarà effettuato dal Gestore della Vendita

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi (diritti d'asta) spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce al Lotto (c.f.r. oneri), mediante bonifico bancario

- Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul conto corrente del Gestore della vendita telematica "IVG Napoli" recante codice IBAN: IT33X0538775720000001278562 specificando nella causale del bonifico "Procedura di Volontaria Giurisdizione N. 1044/2023, saldo prezzo";

- Il pagamento del compenso della Società incaricata "IVG Napoli" dovrà avvenire sul conto corrente della stessa, recante IBAN: IT33X0538775720000001278562, specificando nella causale del bonifico "Procedura di Volontaria Giurisdizione N. 1044/2023, saldo competenze IVG Napoli";

Qualora il pagamento del prezzo dovesse avvenire mediante mutuo ipotecario, la parte aggiudicataria entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo dovrà rivolgere apposita richiesta all'Istituto di Credito mutuante da esso individuato.

Il residuo prezzo ed il compenso della società incaricata devono essere versati nel termine fissato.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del compenso del Gestore, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà trattenuta definitivamente la caparra confirmatoria.

Allo stesso modo, ed in ogni caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato di 120 giorni da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la caparra confirmatoria a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla Procedura a titolo di risarcimento per l'inadempimento.



In tale caso, l'Amministratore di Sostegno 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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al Gestore della Vendita Telematica ed all'Amministratore di Sostegno con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata nei tre giorni successivi alla vendita il nominativo della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa allegando detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità alla comunicazione effettuata a mezzo pec.

3 a)- TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

Il trasferimento dell'immobile di cui al LOTTO UNICO a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile a ministero di un Notaio individuato dall'aggiudicatario ed a sue spese.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno regolati a latere della stipula della compravendita a mezzo del notaio rogante.

Sono poste ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti a perfezionare il trasferimento dei beni, nonché i compensi notarili, oltre IVA e/o imposta di registro se dovute.

L'aggiudicatario, all'avvenuta stipula del rogito notarile sarà immesso nel possesso dei beni a cura dell'Amministratore di Sostegno. Solo da quel momento 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.

4. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa (compresi gli arredamenti ed i beni mobili così come dettagliatamente descritti nel bando) 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;
- la procedura iscritta al n 1044/2023 R.G. Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Benevento nella persona dell'Amministratore di Sostegno Avv. Cosimo Nazzaro garantisce che sull'unità immobiliare oggetto del presente avviso non gravano oneri, privilegi, vincoli straordinari, liti pendenti o minacciate, diritti di prelazione a terzi spettanti, né iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la sopra menzionata ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 29.01.2009 RG n. 2038. RP n. 533; formalità che la parte venditrice dichiara sussistere a garanzia di un debito di cui al mutuo ipotecario del 28.01.2009 rep. 2644 e racc. 1995 **destinato ad essere estinto in forza dell'aggiudicazione, con conseguente attivazione, in capo all'istituto creditore, dell'obbligo di procedere alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi dell'art.40-bis T.U.B. (c.d. Cancellazione Bersani),**
- l'aggiudicatario quale parte acquirente, nell'alveo della attività notarili tese al trasferimento dell'immobile, si impegnerà in ogni caso ad ottenere, a propria cura e spese, l'annotamento di cancellazione della predetta formalità nel più breve tempo possibile ;
- 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 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 al notaio rogante per la stipula della compravendita.
- L'aggiudicatario, nel caso a partecipazione alla vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

5 - AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato al creditore ipotecario almeno 30 giorni prima della vendita anche per permettere l'inoltro alla procedura da parte dell'istituto di credito mutuante del piano di ammortamento del mutuo di modo da quantificare il residuo della debitoria ancora dovuta all'atto dell'aggiudicazione.



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.

6 - FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

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

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro del Tribunale di Benevento.

7 - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> e/o www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- inoltro del presente avviso di vendita corredato dalla perizia estimativa e dagli allegati alle principali agenzie immobiliari dei Comuni di Siracusa ai fini di darne pubblicità tramite i canali che le stesse riterranno più opportuni senza che ciò comporti riconoscimento da parte della Procedura di alcuna esclusiva o compenso d'agenzia.

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 D.lgs. n. 196/03.

Gli interessati a visionare l'immobile di cui al LOTTO UNICO potranno rivolgersi all'Amministratore di Sostegno avv. Cosimo Nazzaro a mezzo mail/pec cosimonazzaro@hotmail.it; cosimo.nazzaro@pec.it oppure attraverso l'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Benevento, 26.06.2026

l'Amministratore di Sostegno

avv. Cosimo Nazzaro