

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
Seconda Sezione Civile - Ufficio Fallimentare

Giudice: dott. Daniele Carlo Madia

Curatore: dott. Gaetano Panzera

Curatela del fallimento n. 45/2013 RGF

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Curatore, **dott. Gaetano Panzera**, con studio in Messina, Via Giordano Bruno n. 75, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito del Fallimento R.G.F. n. 45/2013

AVVISA

che il giorno **29 maggio 2024** alle **ore 10:00** avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance sita in Messina, Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.doauction.it avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese**, dei seguenti beni, così identificati:

LOTTO UNICO

- A) piena proprietà locale commerciale sito in Furci Siculo Via C. Battisti n. 226, piano terra, al catasto fabbricati foglio 9, part.917, sub.23, categoria C/1, consistenza mq 102, rendita € 2.586,52;
- B) nuda proprietà immobile abitativo in corso di costruzione sito in Furci Siculo, Via C. Battisti n. 228 (ex n. 218), piano primo, superficie commerciale mq 146,35, al catasto fabbricati Foglio 9, part.917, sub.7, categoria "in corso di costruzione";
- C) nuda proprietà mansarda non abitabile sita in Furci Siculo, via C. Battisti n. 228 (ex n. 218), piano terzo sottotetto, consistenza mq 53, al catasto fabbricati Foglio 9, part.917, sub.20, cat. C/2;

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata perizia di stima redatta dal tecnico Ing. Fabio Geraci.

SITUAZIONE URBANISTICA E DIFFORMITA'

- A) **locale commerciale sito in Furci Siculo, al catasto fabbricati foglio 9, part.917, sub.23**

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D perizia Ing. Geraci).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 (vedi allegati D perizia Ing. Geraci).

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta in parte non terminato e privo di agibilità globale. La vecchia agibilità del 12-01-1999 prot. 27/u.t. a nome della ditta che possedeva il locale commerciale prima del frazionamento non ha più valore (vedi allegati D perizia).

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente nel comune di Furci Siculo classifica l'immobile in zona "B2" con indice di fabbricazione di 2 mc/mq.

Sull'immobile oggetto di stima si riscontrano alcune difformità urbanistiche di seguito descritte:

a) In base a quanto descritto nell'atto di compravendita del 28/07/2004 del Notaio Caterina Mandanici è stato eseguito un frazionamento catastale in data 17/09/2016 dell'originario locale commerciale sub. 16 portando alla creazione dei nuovi subalterni 22 (soppresso), 23 e 24. Qualsiasi variazione realizzata in data successiva al 01/09/1967 deve trovare riscontro mediante una pratica urbanistica negli uffici del comune. Ma da ricerche effettuate non risulta presente nessuna pratica urbanistica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso a nome dei proprietari;

b) Inoltre, tra locale commerciale (sub 23) e il locale deposito altra ditta (sub. 24) non risulta presente la muratura di divisione;

I punti A e B (cambio di destinazione d'uso parziale e frazionamento) potranno essere regolarizzato tramite un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (permesso di costruire) e successiva catastazione. Il tecnico ha evidenziato che il progetto dovrà essere presentato da entrambi i proprietari dei locali a cui si riferisce la sanatoria.

Si rinvia per completezza alla perizia allegata redatta dall'Ing. Geraci.

B) appartamento in corso di costruzione sito in Furci Siculo, al catasto fabbricati Foglio 9, part.917, sub.7

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D perizia ing. Geraci).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 (vedi allegati D perizia ing. Geraci).

L'immobile in oggetto risulta non completato e privo di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente nel comune di Furci Siculo classifica l'immobile in zona "B2" con indice di fabbricazione di 2 mc/mq.

Si rinvia per completezza alla perizia allegata redatta dall'Ing. Geraci.

C) lastrico solare (mansarda non abitabile) sito in Furci Siculo, al catasto fabbricati Foglio 9, part.917, sub.20,

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D perizia ing. Geraci).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 (vedi allegati D perizia ing. Geraci).

L'immobile in oggetto risulta privo di agibilità e con alcune parti in difformità al progetto autorizzato.

Le difformità riscontrate sono di seguito descritte:

a) L'immobile è stato ampliato per una superficie di circa 8,50m² chiudendo in parte il terrazzo posto sul lato nord per una larghezza di 5,70 m e realizzando su tale superficie un piccolo angolo cottura e una parte del bagno (vedi planimetria allegata con parte in abuso segnata in rosso, allegato D perizia ing. Geraci).

b) La distribuzione interna del locale non risulta conforme col progetto approvato (realizzazione di pareti divisorie interne, realizzazione di bagno, angolo cottura e arretramento del portone d'ingresso) mentre risulta conforme alla catastazione.

c) L'accesso sul terrazzino non poteva essere realizzato in quanto esplicitamente riportato nella concessione edilizia rilasciata.

Con riferimento a quanto sopra citato si riferisce che:

a) Da quanto riportato nel Regolamento Edilizio vigente la parte in ampliamento dovrà essere demolita in quanto configura della cubatura non regolarizzabile (vedi punto 8 del R.E. Allegato D perizia ing. Geraci).

b) La diversa distribuzione interna potrà essere regolarizzata tramite un progetto ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 oggi art. 36 D.P.R. n. 326/2001 previa eliminazione dell'angolo cottura e bagno. Questi due elementi configurerebbero il sottotetto come un locale abitabile, cosa che non è possibile secondo il Regolamento Edilizio in vigore.

Si rinvia per completezza alla perizia allegata redatta dall'Ing. Geraci.

Identificativi catastali:

L'immobile **sub A)** risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.23, via Cesare Battisti n. 218 PT, cat. C/1, cl.1, consistenza 102 m², Superficie catastale 110 m², RC € 2.586,52. L'immobile **sub B)** è così identificato al catasto fabbricati: Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.7, via Cesare Battisti, cat. in corso di costruzione. L'immobile **sub C)** è così identificato al catasto fabbricati: Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.20, via Cesare Battisti n. 226 P3, cat. C/2, cl.3, consistenza 53 m², RC € 153,28.

Prezzo base d'asta: Euro 111.725,00 (Euro centoundicimila settecentoventicinque/00)

Offerta minima: Euro 83.793,75 (Euro ottantatremila settecentonovantatre/75)

Rilancio minimo in aumento: Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero cartacea)

- Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso la Cancelleria del Tribunale di Messina - Sezione Fallimentare **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**;
- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.
- L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di €. 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che **non** potrà essere inferiore al prezzo indicato come-offerta minima;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Le spese derivanti dal trasferimento del bene oneri notarili, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) - **che avverrà per il tramite di atto notarile con Professionista indicato dalla curatela** - sono a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal curatore fallimentare, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di

chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri. Se l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a **“Trib. Messina – Fall. n. 45/2013 RGF”** per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il

10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione dell'atto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

- Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Curatore e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala Aste sopra indicata: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.doauction.it> Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.

5

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal curatore fallimentare presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario del fallimento

intestato a Tribunale di Messina Fallimento n. 45/2023 RGF - IBAN IT37 S034 2616 500C C001 0001 701 presso “Banca di Credito Peloritano” sede di Messina.

- Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA SINCRONA MISTA

8

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute.

I dati delle offerte analogiche nonché i successivi rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi personalmente verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica.

La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettati i termini di presentazione dell'offerta. In caso di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al delegato per chi ha presentato offerta analogica. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che nel tempo di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata a parità di prezzo anche per il termine di pagamento del saldo); se le offerte sono equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con esonero della curatela da qualsivoglia responsabilità per l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità rinunciando a qualunque forma di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione della presente offerta.;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore fallimentare, salvo esenzione dell'aggiudicatario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.
7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato, o a cura del Cancelliere, sono eseguite dal curatore fallimentare;
8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base.
9. E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal curatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta; il trasferimento dell'immobile avverrà per atto notarile presso professionista indicato dalla curatela e con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario,
10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
11. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.
12. Il trasferimento avverrà a mezzo atto notarile con Professionista indicato dalla curatela;
13. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Curatore fallimentare provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice S.r.l. alla pubblicazione su:

- quotidiano Gazzetta del Sud;
- sito www.tempostretto.it
- sito www.normanno.it;
- sui siti internet della società incaricata degli adempimenti pubblicitari (ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito)
- Portale delle Vendite Pubbliche

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con Curatore al numero 090.695475 – mobile 393.9847161 e previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE TELEMATICA** tramite Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Messina, 11 marzo 2024

Il Curatore fallimentare

Dott. Gaetano Panzera