

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Procedure Concorsuali

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Sebastiano Mazzei nella qualità di curatore del
Fallimento n° 18/2016 RGF:

Vista l'infruttuosità del terzo esperimento di vendita ed il provvedimento del GD che ha autorizzato il quarto esperimento di vendita con le modalità indicate nel bando di vendita;

Ritenuto che può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

AVVISA

che il giorno **24 Giugno 2026** alle ore **10:00** avanti a sé, presso lo studio professionale in Messina Via Maffei n° 5, 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, del seguente LOTTO UNICO:**

DESCRIZIONE:

Negozi a MESSINA VIA MADDALENA 57, della superficie commerciale di **521,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Composto dal piano terra e piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 con accesso dalla via Maddalena al civico 57. I piani terra e primo sono collegati internamente da una scala prefabbricata. Il piano terra presenta un'ampia zona vendita, tre depositi e un servizio igienico; il piano primo è suddiviso in quattro vani

collegati tramite varchi, un deposito, un bagno e due terrazzini aventi accesso dalla stesso piano.

NB: Per la descrizione delle condizioni degli immobili si rimanda alla più dettagliata descrizione contenuta nella CTU anche mediante documentazione fotografica che potrà essere visionata da parte di ogni potenziale interessato alla vendita.

IN CATASTO:

Foglio **229** particella **4** sub. **11** (catasto fabbricati), zona censuaria **1**, categoria **C/1**, classe **10**, consistenza **260 mq**, rendita **€. 10.229,18**, indirizzo catastale: Via Maddalena N.57 Piano T-1

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 n° 285 intestata a ----- per lavori di AMPLIAMENTO DEI LOCALI SITI AL PIANO TERRA (DESTINAZIONE COMMERCIALE), presentata il 26/05/1986 con il n. 4704 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000, agibilità del 21/07/2000 con il n. 285/00 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Piano Terra

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 n° 284, intestata a ----- per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE A BOTTEGA CON AMPLIAMENTO, presentata il 26/05/1986 con il n. 4639 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000 con il n. 284 di protocollo, agibilità del 21/07/2000 con il n. 284/00 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano Primo

NULLA-OSTA N. 1, intestata a ----- per lavori di NUOVA COSTRUZIONE E RIPARAZIONE DEL FABBRICATO IN MESSINA

IS. 145 - COMPARTI 2 E 3, presentata il 10/10/1936, rilasciata il 19/11/1936. Il titolo è riferito solamente a Piano Terra e Primo

Notizie urbanistiche e catastali:

Il CTU ha accertato, a seguito dei sopralluoghi, degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo, presumibilmente eseguiti in data successiva al rilascio delle due concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge n.47/85. Trattasi della realizzazione di un deposito, nella parte retrostante del piano terra, tramite la chiusura della chiostrina esistente e dell'ampliamento della zona vendita, ubicata in prossimità dell'ingresso sempre al piano terra, con chiusura di una parte della chiostrina esistente. Tali interventi hanno comportato un aumento di superficie utile del piano stesso pari a circa $S=10,92$ mq (zona vendita) e $S=8,46$ mq (deposito) la quale, ai fini del computo della superficie commerciale dell'immobile, è stata computata come superficie scoperta.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il CTU ha accertato e rilevato le seguenti difformità: Realizzazione di varco orizzontale su solaio per allocazione scala prefabbricata interna di collegamento tra piano terra e piano primo in assenza di titolo abilitativo e Autorizzazione Sismica. Diversa distribuzione (Piano Terra) (normativa di riferimento: artt.64-65 del D.P.R. n.380/2001 e L. n.64/74 e D.M. 17/01/2018 (Autorizzazione sismica))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Competenze tecniche per progettazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria (€1.200,00) e deposito strutturale (€1.200,00) esclusi tributi comunali, regionali, sanzioni e oneri fiscali: €2.400,00. Nel computo degli oneri non è inclusa la sanzione prevista dall'art.44 comma 2-bis del D.P.R. n.380/2001

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il CTU ha accertato e rilevato le seguenti difformità: errata rappresentazione grafica rispetto allo stato rilevato; - diversa distribuzione rispetto allo stato legittimo. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Redazione DOCFA per variazione planimetria catastale: €.600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: Successiva alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e alla demolizione delle parti abusive Questa situazione è riferita solamente a Piano terra e Piano Primo

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il CTU ha accertato e rilevato le seguenti difformità: Realizzazione di maggiore volume edilizio rispetto a quello autorizzato con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria L. N. 47/85, n.285 (normativa di riferimento: art. 34 del D.P.R. n.380/2001 (T.U. Edilizia)).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: Demolizione e ripristino stato dei luoghi autorizzati. Questa situazione è riferita solamente a Piano Terra. Si fa presente che gli oneri concernenti la demolizione delle parti realizzate abusivamente non sono stati computati in quanto tali abusi potrebbero essere suscettibili di "fiscalizzazione dell'abuso" (Art. 34 del D.P.R. n.380/200) a seguito di accertamento da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO CON RICHIAMO AGLI ALLEGATI DELLA PERIZIA:

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Messina in un contesto residenziale/commerciale; è composto dal piano terra e dal piano primo di

un fabbricato, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 della via Maddalena con accesso dal civico 57, realizzato nel **1936** con parere favorevole della **Commissione Edilizia** nella seduta del **19/11/1936**. In origine il progetto riguardava la costruzione e la riparazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con tetto a falde (**allegato 3** – documentazione Ufficio Condono Edilizio – Piano Primo).

Successivamente, sia il piano terra che il piano primo (inizialmente identificati con due subalterni differenti e appartenenti a categorie catastali diverse) sono stati entrambi oggetto di modifiche e cambio di destinazione d'uso, per i quali la Ditta proprietaria dell'epoca, in data **26/05/1986**, con istanza **n.4704**, presentava richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della **Legge n.47/1985** relativamente ai locali del piano terra e, con istanza **n. 4639**, per quelli del piano primo.

In data **16/05/2000** veniva rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85** con **prot. n. 285** relativamente **"all'ampliamento dei locali del piano terra (destinazione commerciale)"** e in pari data, con **prot. n. 284** relativamente al **"cambio di destinazione d'uso da abitazione a bottega con ampliamento"** per il piano primo (**allegato 2** – documentazione Piano Terra e **allegato 3** – documentazione Piano Primo).

Conseguentemente, in data **21/07/2000** con **prot. n. 285/00** veniva rilasciata l'**Agibilità** per i **locali del piano terra** e, in pari data, con **prot. n. 284/00** quella relativa ai **locali del piano primo** (**allegato 2** – documentazione Piano Terra e **allegato 3** – documentazione Piano Primo). L'immobile, oggi identificato catastalmente al **foglio 229 particella 4 sub 11**, appartenente alla categoria catastale **C/1 (negozi/botteghe)** è

composto da un piano terra e da un piano primo collegati internamente da una scala prefabbricata metallica (**allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 3 foto nn. 17,18,19,20,21,22 e **allegato 5** – elaborati grafici -scala 1:100).

L'accesso avviene dal portone ubicato nella via Maddalena al n.57 che immette nell'androne d'ingresso, di proprietà anch'esso della Società fallita sulle cui pareti sono presenti delle vetrine espositive, verosimilmente adoperate per l'attività commerciale svolta un tempo. Sullo stesso (androne) insiste una servitù di passaggio pedonale a favore degli appartamenti che hanno l'accesso dalla suddetta via Maddalena n.57; ciò è quanto si legge nell'atto in **Notar Giuseppe Vicari NN. 34968/6387 del 21/11/1997** e atto in **Notar Guido Monforte NN. 50872/8205 del 12/04/1983 (allegato 2** – documentazione Piano Terra e **allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 1 foto nn. 1, 2, 3.)

Il piano terra è caratterizzato da più vani, collegati tra loro da ampi varchi, che di fatto configurano un'unica superficie utile, pari a circa $S = 223,00$ mq che, vista la tipologia di arredi ancora presenti, era adibita alla vendita. L'altezza interna rilevata nella zona vendita è prevalentemente di $H = 2,80$ m circa, al netto del controsoffitto. Si fa presente che, sempre nella zona vendita, è stata rilevata una parte la cui altezza risulta essere pari ad $H = 2,55$ m circa, tale porzione corrisponde alla parte in ampliamento oggetto di condono e per la quale è stata rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n.285/2000**. A tal proposito si rappresenta che il **Parere Igienico Sanitario**, rilasciato in data **29/03/2000 con prot. n. 5214 dalla Regione Siciliana - Azienda U.S.L. 5 - Messina - Settore Igiene e Sanità Pubblica** alla ditta ----- (all'epoca proprietaria del piano terra dell'immobile in oggetto), con tale prescrizione che si riporta di seguito: "*il*

locale bottega in ampliamento al piano terra di altezza insufficiente non venga destinato ad attività lavorativa continuativa" (**allegato 2** – documentazione Piano Terra)

Si rileva inoltre un'altra porzione della zona vendita con altezza inferiore pari ad $H = 2,35$ m circa riconducibile alla parte di ampliamento realizzato in assenza di titolo abilitativo (**allegato 5** – Elaborati grafici, scala 1:100).

Sono inoltre presenti tre locali deposito di cui:

il **deposito 1** di superficie pari a circa $S = 2,82$ mq avente altezza interna pari a circa $H = 1,60$ m; il **deposito 2** di superficie pari a circa $S = 8,79$ mq e altezza interna al netto del soffitto pari a circa $H = 3,70$ m; il **deposito 3** di superficie pari a circa $S = 12,17$ mq con altezza interna pari a circa $H = 3,00$ m al netto del soffitto; un servizio igienico, munito di anti bagno, avente superficie complessiva pari a circa $S = 4,11$ mq aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una lucifera che prospetta sull'intercapedine dell'edificio, ed un vano al cui interno è presente la scala che conduce al piano primo, un altro deposito ed un montacarichi (**allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 1 foto nn. 4, 5, 6, pagg. 2-3-4 e **allegato 5** – Elaborati grafici, scala 1:100).

E' presente anche una chiostrina, di pertinenza dell'immobile in oggetto, sulla quale prospetta, tramite una vetrata fissa (non apribile), la parte della zona vendita ubicata in prossimità dell'ingresso e il cui accesso avviene direttamente dal medesimo vano tramite una porta (**allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 1 foto nn. 5, 6, 7, 8 e **allegato 5** – Elaborati grafici, scala 1:100).

Il Piano Terra dell'immobile in oggetto risulta scarsamente illuminato e non arieggiato naturalmente e attualmente versa in avanzato stato di degrado. A seguito dei sopralluoghi eseguiti sono stati rilevati crolli diffusi di ampie

porzioni di controsoffitto, localizzati per lo più nella parte retrostante della zona vendita, dalle quali è stato possibile accertare la sussistenza di porzioni ammalorate del soffitto e delle travi, dovuto presumibilmente alla presenza degli impianti idrici soprastanti, vi sono inoltre vaste macchie di umidità anche sul soffitto dei depositi. Si rileva un persistente odore di umidità dovuto alla presenza generalizzata di muffe sia sul soffitto che su porzioni di pareti, rilevabili anche nel vano w.c. (**allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 3-4-5).

Il Piano Primo dell'immobile è invece composto da quattro vani, comunicanti tra loro da varchi, destinati verosimilmente a deposito; ha una superficie utile pari a circa $S = 131,20$ mq e un'altezza interna al netto del soffitto pari a circa $H = 3,00$ m; allo stesso, come già precedentemente detto, si accede dalla scala interna ubicata al piano terra (**allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 6-7 e **allegato 5** – Elaborati grafici, scala 1:100).

Nella zona retrostante è presente un vano w.c., di superficie pari a circa $S = 5,48$ mq, aerato e illuminato naturalmente la cui altezza interna è pari ad $H = 2,45$ m (circa) al netto del soffitto ed il cui accesso avviene da un ulteriore vano destinato ad anti-w.c. ($S = 11,74$ mq circa) come da prescrizione indicata nel **Parere Igienico Sanitario** rilasciato in data **29/03/2000 prot. n. 5222** dalla **Regione Siciliana - Azienda U.S.L. 5 - Messina - Settore Igiene e Sanità Pubblica** alla Ditta ----- (proprietaria all'epoca del piano primo dell'immobile in oggetto) che risulta direttamente comunicante col vano 4 dal quale è invece possibile accedere al terrazzo di pertinenza dell'immobile la cui superficie è pari a circa $S = 34,44$ mq (**allegato 3** – documentazione Piano Primo, **allegato 4** – documentazione fotografica, pag. 7 foto da 65 a n° 70 e **allegato 5** – Elaborati grafici, scala 1:100).

Si rileva inoltre la presenza di un secondo terrazzo, di piccole dimensioni (S= 2,09 mq circa) con accesso diretto dal vano 3. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.7, foto da n.76 e **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100). Tutti i vani del piano primo risultano aerati e illuminati naturalmente grazie alla presenza di finestre. Si rileva la presenza di umidità, localizzata principalmente sulla parete del vano w.c., in corrispondenza dell'uscita sul terrazzo e sulla parete del vano 3 in corrispondenza degli infissi, verosimilmente causata da fenomeni di umidità di risalita. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.7, foto n. 65,66,69,70,75 **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100)

N.B. Si fa presente che l'A.P.E. non è stata redatta in quanto nell'immobile sono presenti degli abusi non suscettibili di sanatoria che ne hanno modificato l'involucro (ampliamenti) pertanto è opportuno prima procedere alla regolarizzazione dell'immobile.

NOTA BENE: Costi di regolarizzazione (edilizia e/o catastale e/o di ulteriore bonifica) che il CTU ha accertato rimarranno a carico della parte aggiudicataria avendone il CTU tenuto nella determinazione del valore di vendita mediante riduzione del 10% del valore del bene. Il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche, ove ne ricorrano i presupposti, potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

PREZZO BASE: €. 284.280,00

OFFERTA MINIMA: €. 213.210,00

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: €. 15.000,00 (*quindicimila/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 lo studio del professionista delegato sito in Messina Via Maffei n. 5 **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, **nella forma di proposta irrevocabile di acquisto**, redatta in bollo da €. 16,00, può essere formulata da ognuno personalmente o a mezzo di procuratore legale (da intendersi, esclusivamente avvocato) munito di procura speciale notarile anche per persona da nominare. Una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, cpc è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita (la procura deve essere consegnata al professionista delegato in sede di gara).
- **L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:**

- a) l'indicazione della procedura fallimentare;
- b) l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- c) cognome e nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile **(senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge)** nonché, se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento; Se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante con copia fotostatica di un documento di identità nonché il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- d) i dati identificativi del bene cui l'offerta si riferisce;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (**è quindi valida l'offerta "minima" che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**);
- f) la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze; g) il termine di

pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dal'1 al 31 agosto). Il termine dei 120 giorni è massimo, ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta in presenza di più offerte omologhe ed in ipotesi di mancata adesione alla gara; 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.).

h) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento. **NB:** Si precisa che ai sensi dell' articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72 la cessione di immobili strumentali è assoggettata in via generale un regime di **esenzione da IVA**. **La vendita pertanto sarà soggetta al regime naturale di esenzione IVA ex art. 10, lettera 8-ter, DPR 633/72. Resta ferma la volontà dell'acquirente, da manifestare al momento della proposta, di voler optare per l'applicazione dell'IVA. In tale ipotesi l'acquirente, antecedentemente al trasferimento, dovrà autocertificare gli eventuali requisiti per l'applicazione dell'imposta con il regime dell'inversione contabile (reverse charge), prevista dall'articolo 17, comma 6, del D.P.R. 633/72 o per l'applicazione della scissione dei pagamenti (split payment), prevista dall'art. 17-ter del D.P.R. 633/72.**

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti in ipotesi di offerta congiunta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale nonché 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 in copia autentica.

b) la distinta del **bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*”)** eseguito sul conto corrente bancario aperto presso “Tyche Bank”: Intestatario conto corrente: “*Fallimento Gilda srl in liquidazione* - IBAN: *IT70H0342616500CC0010005133*” 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 la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa.

Le buste presentate con modalità analogica (quindi cartacea) saranno aperte alla presenza del delegato 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, 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 con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. In assenza di adesioni alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di termini di prezzo) ovvero nel caso in cui le offerte sono tutte equiparabili, all'offerta che è accompagnata da una cauzione più alta ovvero l'offerta che preveda un termine di versamento del saldo prezzo più ravvicinato; in ultima istanza a chi avrà presentato l'offerta per primo.
- A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.

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. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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 è 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:

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

- Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente

l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

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 delegato 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 (e non del prezzo base). Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente aperto presso "Tyche Bank"; conto corrente bancario aperto presso "Tyche Bank" : Intestatario conto corrente: *"Fallimento Gilda srl in liquidazione - IBAN: IT70H0342616500CC0010005133"*.

- Il bonifico dovrà riportare, quale causale, la dicitura “*versamento cauzione*”, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Curatore né ad altro elemento che connoti la procedura in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell’apertura delle buste da parte del professionista delegato.
- Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, evidenziando che entro l’orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna. 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.
- 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 completa di CRO (codice riferimento operazione);
- 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

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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 delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite. Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà

senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.doauction.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato presso il suo studio in Messina Via Maffei n° 5;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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 in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e termini di saldo prezzo);

se le offerte sono tutte 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.

In merito alla deliberazione sulle offerte, si precisa:

In ipotesi di unica offerta, se questa sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo base, ma comunque efficace, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. 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. 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.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito preventivamente dal Delegato, vi siano stati ulteriori rilanci.

Si **precisa e si avverte** che, laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile, il Professionista non farà luogo alla aggiudicazione e procederà alla assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma 1 (e cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si precisa infine che nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo a mani del Professionista delegato, nella sua qualità, dedotta la cauzione già a questi corrisposta, sul conto corrente aperto dal Professionista Delegato (il quale rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento), ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte

ipotecaria del suo credito anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento nella misura che potrà essere determinata dal Professionista delegato in ragione del regime fiscale di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM** Rete di **Imprese**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

- E-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sul portale e www.doauction.it.
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.
- Tramite lo staff presente presso i locali del Tribunale di Messina

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche
3. Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile

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 e dei relativi allegati, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
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'avviso di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva 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 della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della Procedura. Il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche, **ove ne ricorrano i presupposti**, potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

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; 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 dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

9. È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito e nel rispetto della circolare 15-2021, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che

sottoscrive l'offerta;

11. Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

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

COMMISSIONARIO ALLA VENDITA

avv. Sebastiano Mazzei, con studio in Messina, Via Maffei 5 – Tel. 090 717218 (email: sebastianomazzei@gmail.com) – il quale potrà essere contattato in orari di ufficio per qualsiasi informazione e/o per concordare una visita all'immobile, **con espresso avvertimento che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**

PUBBLICITA'

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima redatta dal CTU ed i relativi allegati verrà pubblicata con l'ausilio e cura del Gruppo Edicom spa, giusta ordinanza di delega: sul Portale delle Vendite Pubbliche (**PVP**) nonché sul quotidiano ["Gazzetta del sud"](#) nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it; sul sito www.asteavvisi.it; sul sito www.tempostretto.it; sul sito www.rivistastegiudiziarie.it; su www.canaleaste.it; sul [Sistema Aste Click.it](#) (che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati) nonché sulla [Rivista Aste Giudiziarie e digitale](#)

avv. Sebastiano Mazzei n.q.