

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Giudice: dott. Daniele Carlo Madia

Curatela fallimento n.20/2006 RGF

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Antonino Mazzei nella qualità di curatore del fallimento n.20/2006 RGF Tribunale di Messina, giusta ordinanza di vendita del 02/09/2024 emessa dal GD. Dott. D.Madia

AVVISA

che il giorno **20/11/2024** alle ore **10:30** presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance srl sita in Messina, Via Solferino n. 29, avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista, con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati tramite la piattaforma www.doauction.it che di soggetti presenti in sala, del seguente bene di cui all'ordinanza di vendita del GD allegata al presente avviso:

1. *“piena proprietà dell'intero lotto sito in Gioiosa Marea Ctd. Marotta (prov. ME), costituito dalla villa singola, unitamente al mobilio colà allocato, con terreno di pertinenza in CU al F.10 part.lla 706 cat. A/7 cl.1, vani 10,5 piano T-1 di 1335 mq. nonchè part.lla 706 in CT di mq 47 e part.lla 168 di mq 280. Ricade all'interno della recinzione corte attrezzata part.lla 214 di 72 mq; part.lla 215 di 480 mq e part.lla 1060 di 63 mq (su parte delle quali è stata realizzata abusivamente una tettoia aperta di mq.55,35); part.lla 1058 di 8 mq., **tutte** in proprietà di terzi comprese le opere di recinzione (muri, cancello d'accesso e stradella interna). All'immobile si accede passando su porzione della part.lla 224 in proprietà di terzi anch'essa recintata all'interno dell'area “Biopesca” per mq 513. Il lotto è raggiungibile dall'unica strada percorribile con automezzi che attraversa terreni privati al F.18 part.lla 863; 865; 34; 332; 866; 859; 330; 331, F.17 part.lla 502 e 505; F.10 part.lla 224; 911 e 907. Trattasi di “via agraria” che parte a valle da un cancello chiuso con lucchetto nei pressi della SS.113 del quale la curatela **detiene** un esemplare della chiave a seguito di azione **possessoria**, fino a giungere, a monte, davanti al cancello dell'area recintata in possesso Biopesca srl. Condono edilizio L.326/2033 sulla villa – pratica prot.21200 non completamente definita. A carico dell'acquirente la liberazione dai rifiuti”.* Prezzo base d'asta €.150.000,00. Offerta minima ugualmente efficace €.112.500,00.

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: €.7.000,00. **Apertura buste pervenute ore 10:30.**

La **VENDITA SENZA INCANTO** avrà luogo con modalità **sincrona mista** ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom spa con sede in Venezia Via Torre Belfredo iscritta al registro ex art.3 del DM n.32/2015 titolare del portale raggiungibile al sito www.doauction.it.**

Alla gara potranno partecipare alternativamente: a) i soggetti che hanno presentato offerta cartacea in busta chiusa in cancelleria almeno il giorno prima della data fissata per la vendita entro le ore 12; b) ovvero in via telematica entro lo stesso termine. Le offerte dovranno essere, in entrambi i casi, accompagnate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto rispettivamente mediante assegno circolare NT intestato Curatela fallimento n.20/2006 RGF ovvero per via telematica.

A) MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA (O ANALOGICA)

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate c/o la cancelleria della sez. fallimentare del Tribunale di Messina **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 curatore 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 società, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri. 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 **“Curatela fallimento n.20/2006 RGF Trib. Messina”** 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 del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

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 120 giorni dall'aggiudicazione (**non** 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.). Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegno circolare intestato a **“Curatela fallimento n.20/2006 RGF Trib. Messina”** in uno alle spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore

aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, che sono a carico dell'acquirente così come le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, trascrizioni o iscrizioni o pesi esistenti gravanti sull'immobile trasferito. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma necessaria agli adempimenti connessi al trasferimento che il curatore provvederà a comunicare anche in misura forfettaria, salvo conguaglio. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal curatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e la caparra sarà acquisita.

- 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.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE IN FORMA 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> entro **e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**. 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.
- 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 fallimentare;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del curatore del fallimento;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (**non** 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.

i) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto** (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

- Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla conferma definitiva dell'offerta ed all'invio del modulo precompilato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal sistema (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); nel caso in cui l'offerente non si avvalga di una PEC-ID, prima di confermare l'offerta, questa dovrà essere firmata digitalmente;
- Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta;
- L'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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.
- 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;
- 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;
- I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015;

- Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;
- Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili;
- L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia;
- Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, 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. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, 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. In questi casi le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso la cancelleria della sez.fallimentare del Tribunale di Messina. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il curatore ritira le offerte pervenute.

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 dalla curatela presso la sala aste telematiche della società Gruppo Edicom spa, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli presenti in sala.

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 della curatela fallimentare n.1/330/4370 intestato al Fallimento, acceso presso la Banca BCP IBAN: codice IBAN: IT70M0342616500CC0010004370. 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;
- **Il bonifico non dovrà contenere alcuna causale, in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del curatore.**
- 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 previa autorizzazione del GD al prelievo dal conto della procedura fallimentare, 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 fallimentare esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

C) MODALITA' DI SVOLGIMENTO ASTA TELEMATICA

La gara si terrà alle ore 10:30. Le operazioni di apertura delle offerte pervenute alle ore 10:30.

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 curatore 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 curatore 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.

D) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) Ogni interessato potrà prendere visione dei beni in vendita, previo accordo con il curatore, anche con la collaborazione del gestore;
 - 2) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione unitamente alle spese, che saranno comunicate dal curatore, necessarie al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali). Sono a carico dell'acquirente anche le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, trascrizioni o iscrizioni o pesi esistenti gravanti sull'immobile trasferito. Il versamento di saldo e spese, a pena di decadenza, dovrà avvenire a mezzo assegno circolare intestato a **“Curatela fallimento n.20/2006 RGF Trib. Messina”** ovvero a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura fallimentare n.1/330/4370 IBAN: IT70M0342616500CC0010004370 BANCA: BCP.
 - 3) Non saranno ritenute efficaci le offerte che perverranno oltre il termine, o quelle di importo inferiore di oltre ¼ al prezzo base, o quelle non cauzionate nei termini;
 - 4) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente;
 - 5) La partecipazione all'asta comporterà l'esplicito riconoscimento del contenuto dell'ordinanza di vendita e delle perizie agli atti.
 - 6) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.
 - 7) Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, 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.
- Giusta ordinanza di vendita del GD. del 02/09/2024, il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto con l'ausilio della Gruppo Edicom spa sul quotidiano “La Gazzetta del Sud”; sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it; sul sito internet all'indirizzo www.tempostretto.it; sul PVP del Ministero della Giustizia. Il gestore Edicom pubblicherà l'avviso anche nel sito istituzionale del Tribunale e sui propri siti internet. Ordinanza di vendita ed avviso sarà notificato, almeno 10 giorni prima della vendita senza incanto, agli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili nonché agli ipotecari iscritti.

Messina li 03/09/2024

Dr. Antonio Marra