

Avv. Pio Benecchi
Via Ugo Bassi is. 81, n. 159 Messina
cell. 340.2930563



TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 128/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Avv. Pio Benecchi**

Visto il provvedimento del 03/07/2023 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare n. 128/2022 e la delega delle relative operazioni secondo la recente modifica legislativa;

visti gli esiti negativi degli esperimenti di vendita effettuati in data 15.12.2023 e 03.04.2024 al prezzo base determinato secondo la citata delega e la perizia di stima;

ritenuto, pertanto, che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

avvisa

che in data **25/07/2024 ore 11.00**, apertura buste ore 11.00, presso la sede della società Edicom S.p.A., in Messina, Via Solferino n. 29, avanti il professionista delegato, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015** dell'immobile appresso descritto:

"Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un appartamento a tre elevazioni fuori terra e dotato di scala interna, sito in Messina, Villaggio Pezzolo, Via Piazza. Tale appartamento è costituito dal piano terra da cui ha accesso, un unico grande vano e ripostiglio (oggi destinato a wc), piano primo da cui vi è altro ingresso costituito da ingresso e altro vano e piccolo balcone; piano secondo in cui c'è la cucina e un terrazzino da cui si accede ad un ripostiglio e altro wc. Su questo piano è stata realizzata, abusivamente, una finestra prospiciente il confine est. L'immobile sia internamente sia esternamente si trova in precarie condizioni manutentive. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è costituito da tre piani con copertura a tetto. Il piano terzo è dotato di un terrazzino di circa 12 mq. Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è intonacato e tinteggiato. E' costruito con strutture in cemento armato nel rispetto delle vigenti norme sismiche, è fornito di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale, ha una rete per le acque nere collegata alla rete fognaria. L'appartamento per civile abitazione è composto da ingresso di mq 8, camera di mq 16, cucina di mq 16.50, ripostiglio di mq 1.60, due bagni uno di mq 3 e l'altro di mq 3.10 e terrazzino di mq 12, grande vano a piano terra di mq 20 oltre alla scala interna che collega tutti i tre livelli. Ha una superficie catastale di 101 mq ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 98



mq. In Catasto è individuato al foglio 188, particella 466, zona cens. 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 8, consistenza 4.5 vani; rendita: € 81,34."

Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità segnalata in sede di perizia;

Conformità catastale: nessuna difformità segnalata in sede di perizia.

Il tutto come meglio rilevasi dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa pieno riferimento e alla quale si rimanda integralmente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base € 28.500,00 (euroventottomilacinquecento/00);

offerta minima € 21.375,00 (euroventunomilatrecentosettantacinque/00);

cauzione 10% del prezzo proposto;

offerte in aumento, in caso di gara, € 1.000,00.

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato; rivolgendosi al professionista delegato (tel. 340.2930563/piobenecchi@tiscali.it), gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**.
- le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**;
- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara o anche per persona da nominare nelle forme di legge;
- la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- l'offerta d'acquisto può essere presentata sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea;
- il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E., è la società **Edicom S.p.A.** con sede legale in Mestre (Venezia), Via Torre Belfredo n. 64.
- **IN FORMA ORDINARIA**:
- L'offerta, redatta in bollo da € 16,00, deve contenere: **a)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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 i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale se si tratta di società, **b)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, **c)** l'indicazione del prezzo offerto, **con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida ed efficace l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; d)** l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che non potrà, comunque, superare gg. 120 dall'aggiudicazione, oltre spese di trasferimento; **d)** la prestazione 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), che dovrà essere versata **mediante bonifico bancario** (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato a "Tribunale di Messina", IBAN: IT 66 T 05036 16501 CC0631613410 ed allegato all'offerta, ovvero **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 128/2022 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Pio Benecchi*", ove la cauzione - versata mediante bonifico - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa; **e)** **la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, del presente atto di avviso e dell'elaborato peritale, anche con particolare riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumerne direttamente tali incombenze;**
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati, solamente, le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** ove non si sia provveduto al pagamento della cauzione mediante bonifico bancario, l'assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 128/2022 R.G. Es.Imm. - Professionista delegato avv. Pio Benecchi*" **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)** a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; **b)** la fotocopia di un documento di identità dell'offerente; **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;
 - 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.ra).
 - le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del delegato onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

B/B

• **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>, <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it> oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito www.garavirtuale.it (Edicom S.p.A.) 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;
- 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;
- 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 dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, 2° periodo, d.m. n° 32/2015);
- Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;

- 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;
- 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;
- quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione;
- 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;
- 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. 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- 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 presenti in sala;
- si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 10.00, presso la sede della società Edicom S.p.A., in Messina, Via Solferino n. 29, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:
 - a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
 - b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità.
- **Versamento della cauzione in modalità telematica:**
- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% (**pena inefficacia**) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, con causale "versamento cauzione", eseguito sul conto corrente intestato a "Tribunale di Messina", IBAN: IT 66 T 05036 16501 CC0631613410;

Bh

- la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata a cura del professionista delegato, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del delegato;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga - e sia visibile nel c.c. - 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 (forfettariamente euro 5,00).
- **si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:**
 - in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, questa è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 cpc;
 - in caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che vi intendono partecipare, sulla base dell'offerta più alta, **con rilancio minimo sopra indicato**, con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori;
 - il delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
 - l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nel suindicato termine massimo di gg. 120 giorni dall'aggiudicazione, che andrà corrisposto direttamente a Unicredit S.p.A. fino a concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993; entro lo stesso termine dovrà versare l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita sempre a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 128/2022 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Pio Benecchi*"; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura;

- gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; l'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili vengono venduti liberi da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ed al relativo importo delle spese generali) 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;

Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio della Edicom S.p.A., sul "Portale delle Vendite pubbliche", nonché sui seguenti siti internet www.messinasportiva.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it.

Messina, 30 Aprile 2024.

Il professionista delegato

(Avv. Pio Benecchi)
