



## TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. UGO SCAVUZZO

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n° 378/2017 R.G.E.**

*(4° Esperimento)*

L'Avv. **SALVATORE SANTONOCITO**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via T. Cannizzaro n. 168, pec: **avv.salvatoresantonocito@pec.giuffre.it** delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 378/2017 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 12-18/06/2018 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. G. Minutoli ha nominato il sottoscritto professionista custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma, c.p.c. e successivamente con ordinanza del 8-9/12/2021 lo ha delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato;
- considerato che il G.E. con l'ordinanza sopra citata ha disposto di procedere alla vendita senza incanto (modalità sincrona mista) a norma dell'art. 571 c.p.c. non ritenendo probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
- che con la stessa ordinanza è stato nominato il gestore per la vendita telematica in Ediservice srl, oggi Edicom spa;
- determinato il prezzo base d'asta con quello di stima effettuata dal perito nominato dal G.E.
- considerato che il primo esperimento di vendita fissato per giorno 11 febbraio 2022 è andato deserto per tutti i tre lotti posti in vendita,
- che in occasione del 2° esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona mista fissato in data 11.11.2022 sono stati aggiudicati i lotti 1 e 2 mentre l'esito è rimasto infruttuoso per il lotto 3;
- che il 3° esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona mista del 16.11.2023 è andato deserto per il lotto 3 rimasto invenduto;
- che con provvedimento del 2.05.2024 il G.E. ha autorizzato un ultimo tentativo di vendita per il lotto 3 con ribasso del 10% rispetto all'ultimo prezzo base d'asta;
- che pertanto occorre fissare una nuova vendita con le modalità sopra indicate

**AVVISA**

che **GIOVEDI' 26 SETTEMBRE 2024** alle ore **11.30** avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance sita in Messina, Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 bene immobile, **contraddistinto come lotto 3** e precisamente:

### **LOTTO N°3:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 immobile destinato in catasto ad ufficio, sito a Messina, via Consolare Valeria o via Marco Polo civico n. 444, Contesse, della superficie commerciale di mq. 40,80 identificato in catasto fabbricati al foglio 140, particella 483, sub. 7, zona censuaria 2, categoria A/10, consistenza 1,5 vani, classe 1, rendita € 302,13.**

**PREZZO BASE: euro 16.524,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 12.393,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 800,00**

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'arch. Francesco Cancellieri, depositata in data 04/03/2020 ed allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le condizioni urbanistiche in cui esso si trova nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso.

### **LOTTO 3**

**PRATICHE EDILIZIE:** Le indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, allo scopo di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in esame, non hanno prodotto esito alcuno in quanto, nonostante le reiterate richieste di informazioni (sia al debitore esecutato sia al procuratore legale ed al consulente di parte) circa l'epoca presunta di costruzione o anche sulla ditta intestataria dell'intervento costruttivo, non sono state fornite indicazioni atte a consentire una ricerca finalizzata allo scopo.

Nonostante l'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare risulti essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 (vedi descrizione dettagliata a pag. 32 della relazione di stima) e, pertanto, potrebbe essere attestata la sua regolarità urbanistica (anche perché il corpo di fabbrica si trova ubicato all'esterno del perimetro del centro edificato), tuttavia desta qualche perplessità la regolarità urbanistica delle seguenti opere:

1) l'inserimento di una struttura in cemento armato all'interno dell'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica;

2) L'attuale destinazione d'uso del bene.

Infatti: **a)** al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente destinata ad Ufficio, non aveva i requisiti igienico-sanitari per essere classificata Ufficio. Essa risultava essere costituita da un unico ambiente adibito a deposito, privo di locale igienico (w.c.), di antibagno e di impianti idrico e fognario; **b)** come si può facilmente evincere dalla visura storica catastale, la destinazione d'uso del bene fino alla data del 21/12/2005 era quella di abitazione di tipo rurale (A/6). In tale data, infatti, è stata effettuata la variazione, modificando la categoria catastale del bene da A/6 ad A/10 (Ufficio).

Le opere indicate ai punti 1 e 2, avrebbero sicuramente necessitato di preventive autorizzazioni amministrative per la loro realizzazione e, visto che non è stato possibile reperire documentazione e/o titoli abilitativi edilizi che possano comprovarne la regolarità, pertanto, il C.T.U. non può esprimere un giudizio sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B4c".

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

**Sono state rilevate le seguenti difformità:** La rappresentazione planimetrica catastale dell'unità immobiliare destinata ad Ufficio, non rispecchia lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo. Infatti, mettendo a confronto l'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale con la planimetria catastale, si rileva che l'unità immobiliare è costituita da un unico vano, privo di locale igienico (w.c.) e di antibagno.

#### **Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante:**

Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento della planimetria catastale, dopo aver provveduto a regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto urbanistico.

Costi di regolarizzazione:

Per competenze tecniche, oneri e tributi catastali: €. 500,00.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA: Sono state rilevate le seguenti difformità:**

Le indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, allo scopo di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in esame, non hanno prodotto esito alcuno in quanto, nonostante le reiterate richieste di informazioni (sia al debitore esecutato sia al procuratore legale ed al consulente di parte) circa l'epoca presunta di costruzione o anche sulla ditta intestataria dell'intervento costruttivo, non sono state fornite indicazioni atte a consentire una ricerca finalizzata allo scopo.

Nonostante l'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare risulti essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 (vedi

descrizione dettagliata a pag. 32) e, pertanto, potrebbe essere attestata la sua regolarità urbanistica (anche perché il corpo di fabbrica si trova ubicato all'esterno del perimetro del centro edificato), tuttavia desta qualche perplessità la regolarità urbanistica delle seguenti opere: 1) l'inserimento di una struttura in cemento armato all'interno dell'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica; 2) L'attuale destinazione d'uso del bene.

Infatti: - al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente destinata ad Ufficio, non aveva i requisiti igienico-sanitari per essere classificata Ufficio. Essa risultava essere costituita da un unico ambiente adibito a deposito, privo di locale igienico (w.c.), di antibagno e di impianti idrico e fognario;

- come si può facilmente evincere dalla visura storica catastale, la destinazione d'uso del bene fino alla data del 21/12/2005 era quella di abitazione di tipo rurale (A/6). In tale data, infatti, è stata effettuata la variazione, modificando la categoria catastale del bene da A/6 ad A/10 (Ufficio).

Le opere indicate ai punti 1 e 2, avrebbero sicuramente necessitato di preventive autorizzazioni amministrative per la loro realizzazione e, visto che non è stato possibile reperire documentazione e/o titoli abilitativi edilizi che possano comprovarne la regolarità, il CTU non ha potuto esprimere un giudizio sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** L'immobile risulta conforme.

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE** (Descrizione della zona):

L'unità immobiliare in perizia, ricade nell'area periferica sud del Comune di Messina e più precisamente nel villaggio Contesse, frazione costiera della II ^ Circostrizione, posta a circa 5 km a Sud del centro cittadino.

Trattasi di un'area a forte sviluppo commerciale ed industriale, caratterizzata da una buona accessibilità, dovuta alla presenza dello svincolo autostradale di "Messina San Filippo", della strada statale S.S, 114 (oggi via Adolfo Celi) e dalla via Consolare Valeria (via Marco Polo).

Dette infrastrutture, costituiscono assi viari importanti della periferia sud della città, in quanto, consentono il collegamento sia con il centro Città sia con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).

La zona in cui ricade il bene oggetto di stima, classificata dal P.R.G. vigente in Zona Territoriale Omogenea "B4c" (residenziale di completamento), risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere.

Essa è raggiungibile attraverso la via Consolare Valeria (via Marco Polo), strada di modeste dimensioni in larghezza, a doppio senso di circolazione, dove il traffico veicolare viene spesso ostacolato dalla carenza di parcheggi.

La destinazione prevalente della zona è quella residenziale, anche se non mancano i servizi di carattere privato di vario genere.

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** (Descrizione del bene):

L'immobile oggetto di stima ricade in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., la cui costruzione (come è stato possibile accertare mediante ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate) può essere fatta risalire verosimilmente ad una data antecedente al 01/09/1967, in quanto già oggetto di compravendita in Notaio Casimo in data 25/10/1968.

Suddetto corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo risultava essere costituito da un involucro murario perimetrale, all'interno del quale è stata inserita una struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai del tipo misto in latero cemento.

Di tale struttura, verosimilmente realizzata in epoca successiva all'involucro murario originario, non può essere fornita alcuna indicazione, per il mancato reperimento di documentazione.

Come si può evincere dall'elaborato grafico, il bene in esame è ubicato al piano terra rispetto alla via Consolare Valeria e confina: a nord-est ed a sud-ovest, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; a nord-ovest con terrapieno; a sud-est con la via Consolare Valeria (via Marco Polo), dalla quale ha accesso diretto attraverso un ampio marciapiede.

Contrariamente a quanto denunciato in catasto, l'immobile, censito come ufficio e composto da un vano privo di destinazione d'uso e da un locale w.c. con anti w.c., al momento del sopralluogo risultava essere costituito da un unico ambiente adibito a deposito di materiale vario, privo di servizio igienico e di antibagno, nonché di impianto idrico e fognario.

Le pareti interne, sulle quali si evidenziava qualche fessurazione, risultavano essere in parte intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; ed in parte prive di intonaco lasciavano intravedere l'originaria struttura muraria.

La pavimentazione del locale è stata realizzata a "tappeto" con mattonelle in similcotto.

L'unità immobiliare, alla quale si accedeva attraverso un portone in legno a due ante del tipo corazzato e munito di sopra luce, era dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia.

Nell'insieme, lo stato di manutenzione del bene oggetto di stima risultava essere discreto, anche se necessitava di un intervento di ordinaria manutenzione al fine di eliminare gli inconvenienti riscontrati.

Il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita risulta occupato dal debitore esecutato ed è provvisto di Attestazione Prestazione Energetica (classe energetica F).

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

#### **REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

**(ovvero cartacea)**

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso la sede dell'ALPEF, sita in Messina Via T. Cannizzaro, n. 168, **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e la domenica).**

All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.

L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di Euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

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

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

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che 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 (suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) - sarà possibile rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato -ove lo ritenesse opportuno- interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo; 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 nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile

trasferito sono a carico della procedura. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, l'importo corrispondente alle spese e compensi di cui sopra, nella misura che verrà comunicata dal Professionista delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.

f) la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

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 minorenni, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Messina - Proc. Es. n. 378/2017 R.G.Es.Imm.- Professionista delegato Avv. Salvatore Santonocito" 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. Il versamento della cauzione potrà avvenire anche tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva Imm. R.G. n. 378/2017 Tribunale. Messina" con codice **IBAN: IT 73 N 05036 16501 CC0631612376** e con causale "**versamento cauzione**". In tal caso andrà allegata la relativa ricevuta rilasciata dall'Istituto bancario. In ogni caso il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente.

Le buste presentate con modalità analogica 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 e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

## **REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**.

**A tal fine si consiglia di effettuare il bonifico con congruo anticipo, in quanto se al momento dell'apertura della busta telematica, la cauzione non risulta affluita sul conto della procedura, ciò costituirà motivo di nullità e/o inefficacia dell'offerta con conseguente esclusione della stessa.**

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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal 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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva Imm. 378/2017 R.G. Trib. Messina" con codice IBAN: IT 73 N 05036 16501 CC0631612376. **Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;**

ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società

offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;

**il bonifico andrà effettuato in tempo utile, affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;**

in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL' ASTA SINCRONA MISTA**

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

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

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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 D.M. 22.1.2008 n. 37 e del D. Lgs 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

7. L'Ufficio 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'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni 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, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una 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.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima ed ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

Le notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 ed all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.i., ovvero dell'insufficienza di tali notizie tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1°, del T.U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2°, della L. n. 47/1985, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6°, della citata L. n. 47/1985.

Quanto alla vendita con incanto, laddove disposta ex art. 591 cpc, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato per ciascun Lotto. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre la vendita a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo).

Se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

**Ogni creditore ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 e 590 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.**

In caso di mancanza di offerte e/o istanze di assegnazione si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base che verranno successivamente indicati.

E' possibile autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.

In caso di **aggiudicazione**, l'offerente: entro **centoventi (120) giorni** dalla aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo direttamente a **Fino 1 Securitisation S.r.l.** ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993, nel domicilio eletto presso il costituito procuratore;

**entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni** dalla aggiudicazione, dovrà altresì versare al professionista delegato la somma corrispondente all'eventuale differenza tra quanto corrisposto al creditore precedente ed il prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al **Tribunale di Messina proc. 378/2017**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito Internet del Tribunale.

8. 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;

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

Nel caso in cui:

a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;

b) le offerte proposte non siano considerate efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, co. 3° c.p.c.

d) che la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;

il sottoscritto professionista delegato informa che si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base, che verranno successivamente indicate.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, con l'ausilio della Ediservice srl, in base alla convenzione con la stessa stipulata, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sui siti Internet **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it** e **www.normanno.com** nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", sui detti siti Internet e sul Portale potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede dell'A.L.P.E.F. tel. 347/3604868, nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì-Mercoledì-Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Salvatore Santonocito (tel/fax 090716116) al quale rivolgersi per la visita degli immobili e/o previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Si precisa che la visita agli all'immobile potrà essere effettuata improrogabilmente fino a 8 giorni prima della data della vendita.

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

**sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923**

**sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372**

**e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)**

**chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).**

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

Messina, 15/05/2024

**Il Professionista Delegato**  
**(avv. Salvatore SANTONOCITO)**

*firmato digitalmente*

Firmato digitalmente da

**SALVATORE SANTONOCITO**

CN = SANTONOCITO SALVATORE  
SerialNumber =  
TINIT-SNTSVT61S17E532B  
C = IT