



DANILO BURGIO
AVVOCATO

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Seconda sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ESEC. IMM. N. 3/2021

G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

Professionista Delegato Avv. Danilo Burgio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n.R.G.Es.IM 3/2021, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 28.02.2022, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e *ss.* c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

AVVISA

che, in data **13 SETTEMBRE 2024, ORE 10:00**, avanti a sé, in via esclusivamente telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo il primo tentativo di **vendita senza incanto con modalità sincrona** ex D.M. n. 32/2015 attraverso il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese, dei lotti nn. 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 - *infra* descritti** - di cui alla procedura esecutiva n. 3/2021 R.G.E. incoata presso il Tribunale di Messina

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E BASE D'ASTA

LOTTO N. 3: locale deposito carrabile sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, composto da un unico vano, posto al piano terra corpo "A", di complessiva superficie lorda di 88,50 mq., identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 4**, categoria C/2, classe 4, rendita € 88,80, consistenza mq 87, sup. cat. mq 98.

Come da CTU del consulente, arch. Elio Grillo, non si rilevano difformità urbanistico-edilizie né catastali.

Attualmente, l'immobile è libero.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Base d'asta € 32.399,95 (ribassato del 20% rispetto al tentativo precedente); rilancio minimo di € 1.600,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 24.299,96;

LOTTO N. 5: appartamento per civile abitazione sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, posto al primo piano del corpo "A", composto da un ingresso a corridoio, un salone, una camera matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico munito di finestra, identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 8**, categoria A/2, classe 7, 73 mq lordi, rendita € 99,16, consistenza 4 vani, sup. cat. mq. 69.

Come da CTU del consulente, arch. Elio Grillo:

- Conformità urbanistico-edilizia: *" si rilevava una difformità fra lo stato di fatto e quello di progetto, avente ad oggetto l'avvenuta realizzazione sine titolo del cambiamento di destinazione d'uso di una parte dell'immobile (balcone), dalla destinazione originaria a quella ad uso cucina/pranzo, mediante: la chiusura della stessa con infissi in alluminio e avvolgibili in plastica e costituzione degli impianti idrico e fognario. Per tale abuso ricorreva la necessità della messa in pristino come da originaria configurazione di progetto. Inoltre si rilevava il mancato rilascio del certificato di agibilità";*
- Conformità catastale: nessuna difformità.

Al momento del presente avviso, il locale risulta occupato sine titolo e in via di liberazione.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Base d'asta € 44.899,69 (ribassato del 20% rispetto al tentativo precedente); rilancio minimo di € 2.200,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 33.674,77;

—
LOTTO N. 6: appartamento per civile abitazione sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, posto al secondo piano del corpo "A", composto da un ingresso su salone/pranzo con angolo cottura, un disimpegno/corridoio, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale, n.2 camere singole e un bagno, identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 10**, categoria A/2, classe 7, sup. cat. 99 mq lordi, rendita € 123,95, consistenza 5 vani, superficie lorda mq. 100,24.

Come da CTU del consulente, arch. Elio Grillo, non vi sono difformità urbanistico-edilizie né catastali.

L'immobile è libero.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Base d'asta € 51.247,89 (ribassato del 20% rispetto alla vendita precedente); rilancio minimo di € 2.500,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 38.435,92.

LOTTO N. 8: appartamento per civile abitazione sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, posto al piano primo del corpo "B", composto da un ingresso, salone, disimpegno, bagno, cucina, n.2 camere singole, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale, identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 12**, categoria A/2, classe 7, sup. cat. 136 mq, rendita € 173,53, consistenza 7 vani., superficie lorda complessiva di mq 141,15.

Come da CTU: nessuna difformità catastale; per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia:” *si rilevava una difformità tra lo stato di fatto e quello di progetto, avente ad oggetto l'avvenuta realizzazione sine titolo della chiusura del ballatoio di pertinenza lato scala, divenendone in tal modo parte integrante dell'immobile di riferimento, rispetto alla originaria configurazione, quale ingresso all'appartamento, oltre spostamento del portoncino di ingresso dal varco ricavato del compagno dell'immobile al varco ricavato nel muro perimetrale del vano scala. Per tale tipologia di abuso non ricorreva la possibilità di sanatoria ragione per cui occorreva la messa in pristino come da originaria configurazione di progetto. Inoltre si rilevava il mancato rilascio del certificato di agibilità”.*

Attualmente, l'immobile è occupato in forza di contratto di comodato precario oneroso stipulato con la Procedura della durata di dodici mesi, alla cui scadenza parte occupante è obbligato al rilascio.

In ogni caso, l'occupante è obbligato – *giusta* clausola di risoluzione anticipata – alla liberazione dei locali entro venti giorni dall'aggiudicazione.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di

fabbrica denominati “A” e “B” e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Base d’asta € 87.435,41 (ribassato del 20% rispetto al tentativo precedente); rilancio minimo di € 4.300,00.

Si precisa che l’offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d’asta ovvero pari ad € 65.576,56;

LOTTO N. 9: appartamento per civile abitazione sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, posto al piano terzo del corpo “A”, composto da un ingresso su salone/pranzo dotato di angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c., camera matrimoniale con cabina armadio, camera singola e bagno, n. 2 balconi, ballatoio di pertinenza antistante l’ingresso dell’abitazione, identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 13**, categoria A/2, classe 7, sup. cat. 99 m.q., rendita € 136,34, consistenza 5,5 vani, superficie lorda di 100,65 mq.

Attualmente, l’immobile è occupato in forza di contratto di comodato precario oneroso stipulato con la Procedura della durata di dodici mesi, alla cui scadenza parte occupante è obbligato al rilascio.

In ogni caso, l’occupante è obbligato – *giusta* clausola di risoluzione anticipata – alla liberazione dei locali entro venti giorni dall’aggiudicazione.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d’opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati “A” e “B” e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Nessuna difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio né catastale.

Base d’asta € 63.168,13 (ribassato del 20% rispetto al tentativo precedente); rilancio minimo di € 3.100,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 47.376,10;

LOTTO N. 10: appartamento per civile abitazione sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, posto al piano terzo del corpo "B", composto da un ingresso/salone, cucina, disimpegno, bagno, due camere singole, ripostiglio, w.c., identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part. 3553, sub. 18**, categoria A/2, classe 7, sup. cat. 117 mq, rendita € 161,13, consistenza 6,5 vani, superficie lorda complessiva mq. 124,40.

Come da CTU a firma dell'arch. Elio Grillo, non sussistono difformità né dal punto di vista urbanistico-edilizio né catastale.

Dalla visura ipocatastale risulta iscritta una domanda giudiziale (reg. gen. n. 28186 e reg. part. n. 21088) antecedente al pignoramento ma successiva all'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

L'immobile è libero.

Base d'asta € 72.336,35 (ribassato del 20% rispetto alla vendita precedente); rilancio minimo di € 3.600,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 54.252,26;

LOTTO N. 11: lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (ME), via Stefano Saccà, 30, al piano quarto del corpo "B", composto da uno spazio contornato da balaustre e una mensola in c.a. priva di parapetto, posto al quarto piano del corpo "B" del fabbricato, identificato al catasto fabbricati al **foglio 3, part.**

3553, sub. 19, categoria lastrico solare, consistenza 106 m.q, superficie lorda complessiva di mq 112,60.

Nessuna difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio né catastale.

Dalla CTU emergono le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010 per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati A e B. Piani 3 con cantinato e sottotetto (corpo A);
- C.E. n. 4/2015 del 22.04.2015 per la variante in corso d'opera in sanatoria per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" e realizzazione di accesso pedonale da Via Europa, già oggetto di C.E. n. 60/2010 del 03.12.2010.

Base d'asta € 1.275,60 (ribassato del 20% rispetto al tentativo precedente); rilancio minimo di € 60,00.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 956,70;

—

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate, unitamente ai relativi allegati, **solamente attraverso modalità telematiche, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita ovvero entro le 12:00 del 12.09.2024.**

Nella specie:

- 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, a pena di inammissibilità, 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. 32/2015, **oppure di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l’offerta, con l’avvertimento che 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, comma 5, DM 32/2015);**

- Il modulo così 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. In tal senso, 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;**
- In ogni caso, si rende nota l’esistenza di un video tutorial, utile alla compilazione dell’offerta telematica, raggiungibile al seguente indirizzo <https://www.youtube.com/watch?v=4JlCH51zPFY>

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si riportano per completezza:

Art. 12 D.M. 32/2015

Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati

1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell’offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d’impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell’offerente che sottoscrive l’offerta ed al quale andrà trasferito l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell’offerente e del codice fiscale. 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.

- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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.

L'offerta telematica dovrà, inoltre, contenere:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 D.M. 32/2015

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 D.M. 32/2015

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, è 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:

- 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 deve essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso 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 "tradizionale", 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.

—

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 non inferiore al 10%, a pena inefficacia, del prezzo offerto (e non del prezzo di vendita).** Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente della procedura, intrattenuto presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., di cui si riporta il relativo codice IBAN: **IT 16 F 03426 16500 CC0010003830.** Si rammenta che **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 completa di CRO (codice di riferimento operazione), e la cui causale deve riportare la seguente dicitura: "cauzione – proc. n. 3/2021 R.G. Es. Imm."

- 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nell'avviso di vendita e possono parteciparvi i **soggetti abilitati dal referente** previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica**, con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti;
- Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona e le stesse 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 saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato. Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate depositate oltre il termine sopra stabilito e le offerte criptate non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione;
- Qualora siano presentate più offerte criptate, il delegato inviterà in ogni

caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona 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 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, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, pertanto gli offerenti 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 delle buste 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona sulla base dell'offerta più alta. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto;

- **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. 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.**

—
CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- **L'aggiudicatario, a pena di decadenza e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, dovrà effettuare il pagamento del saldo prezzo nonché delle spese e degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto, ivi compresa la quota parte del compenso del delegato/custode.** Il professionista Delegato indicherà, anche sulla base dell'ordinanza, l'importo che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di spese e oneri fiscali, riservandosi di chiedere una integrazione laddove fosse insufficiente.

L'offerente potrà indicare, in ogni caso, un termine più breve entro cui procedere al predetto versamento.

Trattandosi di creditore fondiario, il pagamento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993 ovvero direttamente al creditore medesimo nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- **L'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta:** se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'avviso, 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.);

- **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; 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 presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà 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 volere assumere direttamente tali incombenze;

- **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.** Tali formalità pregiudizievoli, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario;

- **Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi** non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata, salvo esonero, a cura del Professionista delegato e custode;
- **Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma III, c.p.c.**, è 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;
- **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 di vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.**
- **Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato** secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità legale:

- mediante pubblicazione sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (limitatamente ai lotti di valore superiore a € 50.000);
 - mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
 - mediante pubblicazione – a cura di Edicom servizi - sui seguenti siti
- 1) www.tribunale.messina.giustizia.it;
 - 2) www.tempostretto.it;
 - 3) <http://www.asteannunci.it>;
 - 5) <http://www.asteavvisi.it>.

Si precisa, infine, che l'eventuale visita dell'immobile in vendita potrà essere richiesta **solo ed esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche**, al seguente indirizzo, avendo cura di selezionare poi il lotto di interesse secondo la data fissata per la presente asta:



- [Portale delle Vendite Pubbliche](#)

Ogni altra informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto potrà, invece, essere fornita presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi tramite i seguenti recapiti:

- Inviando una email al Custode all'indirizzo: avv.daniloburgio@gmail.com
- Telefonando al n. di studio 090.3697630 (orari di ufficio).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 28.05.2024

Avv. Danilo Burgio, n.q.
(firmato digitalmente)