

Avv. Mariarosaria Elia
Via Uruguay n. 9 S. Licandro
98121 – Messina
tel. 090.343909 - cell. 3291480331
C.F. : LEIMRS72T66D086Q
P.IVA.03122380839

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Nel processo di esecuzione immobiliare iscritto al n.175/2016 del Ruolo generale delle esecuzioni ex Tribunale di Messina, Giudice Dott. Ugo Scavuzzo, promosso da BARCLAYS BANK PLC nella qualità di procuratore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l., oggi BARCLAYS BANK IRELAND PLC n.q. di procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.L.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

8° Esperimento

L'avv. Mariarosaria Elia, con studio in Messina, via Uruguay 9, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Messina ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva n° 175/2016 R.G.E.

- vista l'ordinanza del 15/01/2018 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Giuseppe Minutoli ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominandolo altresì custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma, c.p.c. ;

- vista l'ordinanza del 28/03/2022 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Giuseppe Minutoli ha confermato la precedente delega alle operazioni immobiliari;

- vista l'ordinanza del 28/10/2022, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Giuseppe Minutoli proroga i termini della delega;

- visto il provvedimento del 11/10/2023 con il quale il Giudice dott. Daniele Carlo Madia prorogava i termini della delega;

- 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 di delega sopra citata ha disposto di procedere alla vendita senza incanto 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 di stima;

- considerato che il G.E. con l'ordinanza di conferma delega, visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che non vi sono motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche, ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale: **vendita sincrona mista (con la**

contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita)

AVVISA

che il giorno **10/09/2024** alle ore **09.30** avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Edicom Servizi srl (Edicom Finance) sita in Messina, Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma 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 compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

* * *

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Si pone in vendita

Piena proprietà di un'unità immobiliare costituita da un appartamento sito in Messina via Comunale, "San Nicola Residence" Pal. A, fraz. C.da San Nicolò, Vill. Santo Stefano Medio, foglio 193, particella 1246 sub 57, zona censuaria 2, categoria A2, classe 10, consistenza 170 mq, rendita 395,09.

L'appartamento, dalla superficie commerciale di mq 139,80, fa parte di un complesso immobiliare a più corpi di fabbrica per civile abitazione, ubicato nella zona Sud della città di Messina, in media collina a bassa densità abitativa.

Il complesso edilizio di recente costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione. Alle palazzine che compongono il complesso immobiliare si accede dalla SP 36 attraverso un cancello carrabile e pedonale condominiale. I corpi di fabbrica sono muniti di ascensore.

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra) con soprastante locale di sgombero al piano sottotetto facente parte del corpo di fabbrica "A" del complesso edilizio.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, con balconi sui lati Nord e Sud; il piano sottotetto, cui si accede da una scala interna all'appartamento, è costituito da due vani (adibiti a camere) e da un locale lavanderia, attualmente adibito a bagno.

I materiali utilizzati per rifiniture e rivestimenti sono di buona qualità. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a servizio sia del piano secondo che del soprastante sottotetto.

L'unità immobiliare risulta puntualmente descritta nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato arch. Giovanni Rizzo a cui si rimanda.

Il compendio immobiliare sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: resteranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, così come quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Ove, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

* * *

Sono stabilite le seguenti condizioni

- 1. La vendita avrà luogo in un unico lotto**
- 2. Il Prezzo base d'asta è di Euro 44.160,00 (Euro quarantaquattromilacentosessanta/00)**
- 3. L'Offerta minima è di Euro 33.120,00 (Euro trentatremilacentoveventi/00)**

4. **Il Rilancio minimo in aumento è di Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) Nel caso di 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

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero cartacea)

- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12:00 del giorno 09 settembre 2024 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista delegato, avv. Mariarosaria Elia, in Messina, via Uruguay n°9, offerta di acquisto in bollo (€ 16,00), nella forma **di proposta irrevocabile di acquisto con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare** (indicazione del Tribunale, del numero di procedura esecutiva e del professionista delegato alla vendita).
- Tale offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, completamente anonima, pena la mancata ricezione della stessa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione -né 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 è per legge irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo i casi in esso previsti, deve essere redatta in carta semplice, con bollo conforme al vigente importo, con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita **e deve contenere:**
 1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **il quale dovrà**

presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (con l'indicazione della procedura esecutiva), con eventuale richiamo al numero di lotto;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima, il prezzo potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un quarto (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base) non è efficace l'offerta se inferiore di oltre un quarto del prezzo base;
 4. l'indicazione del 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) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente 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), nonché vincoli ed oneri, anche di natura condominiale o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) 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, una somma pari al 15% del prezzo di**
-

aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è minorenni, l'autorizzazione del giudice tutelare;

2) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. Messina – proc. es. n. 175/2016 R.G.Es.imm.- Professionista delegato Avv. Mariarosaria Elia"** per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), la cauzione può essere versata anche tramite bonifico (con causale **"versamento cauzione"**) sul conto corrente bancario della procedura: **IBAN: IT 45 B 02008 16506 000106215185 BANCA: Unicredit S.p.A. INTESTATARIO: E.I. N. 175/2016 R.G.Es Tribunale di Messina**, in questo caso si dovrà allegare all'offerta distinta del bonifico bancario, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace, il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno ovvero la distinta del bonifico non siano inseriti nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.);

4) la **dichiarazione**, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs.n. 192/2005 e s.m.i, di **"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, e dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dei beni e degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"**.

- 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 entro e non oltre le ore 12:00 del 09 settembre 2024, giorno precedente la vendita.

* * *

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della

giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

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 (con causale "*versamento cauzione*") sul conto corrente bancario della procedura: IBAN: IT 45 B 02008 16506 000106215185 BANCA: Unicredit S.p.A. INTESTATARIO: E.I. N. 175/2016 R.G.Es Tribunale di Messina. 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 rispettato 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, che verrà valutata applicando i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

- 1.** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2.** la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 3.** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

6. L'offerta può essere formulata da chiunque eccetto il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale. 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

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

9. E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore

offerta;

10. Vi è la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

11. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

12. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

In caso di creditore fondiario : Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

-in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dall'aggiudicazione a comunicazione del decreto di cui all'art.574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di

vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art.574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Unitamente al decreto dovrà essere altresì comunicata nota analitica dell'importo da versare all'istituto di credito; - in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (ari. 62, comma I, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

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

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

* * *

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, con l'ausilio della Ediservice S.r.l. alla pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano "LA GAZZETTA DEL SUD", sul *Portale delle vendite pubbliche*, nonché integralmente sul sito internet www.tempostretto.it, sul sito www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito www.asteavvisi.it, sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché con pubblicazione sulla "RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE" a cura della Ediservice s.r.l..

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

* * *

Custode giudiziario

Avv. Mariarosaria Elia, Messina, via Uruguay 9 (tel.: 3291480331, fax: 1782729279, e-mail: mariarosaria.elia@libero.it, PEC.: avvmariarosariaelia@pec.it , a cui gli interessati a presentare l'offerta di acquisto potranno rivolgersi per visionare i beni in vendita e per avere ogni ulteriore informazione in merito. La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento

telefonico concordato con il professionista nominato custode al numero 329. 1480331 o previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE TELEMATICA** 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
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Mariarosaria Elia tel. 3291480331 – fax 1782729279 – email: mariarosaria.elia@libero.it

, Messina 10 Giugno 2024

Il Professionista delegato

Avv. Mariarosaria Elia

