

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.191/2021 R.G.E.

MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. **MARIAGRAZIA MOLONE'**, nella qualità di professionista delegato dal G.E. Dott. Daniele Carlo Madia, giusta ordinanza resa il 28 giugno 2024, visti gli artt. 570, 571 e 591 bis proc. Civ.;

AVVISA

che in data **19 novembre 2024 alle ore 10.30, apertura buste ore 10,35** 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 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** degli immobili appresso descritti staggiti nell'ambito della procedura esecutiva n. 191/2021 R.E. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. alle seguenti modalità e condizioni:

La vendita ha ad oggetto il seguente lotto UNICO:

Beni in Giardini Naxos (Me), via Pietrenere, piano terra, piano primo e piano secondo.

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta con annessa corte in Giardini Naxos (Me) via Pietrenere.

In catasto l'immobile di interesse risulta così identificato:

-foglio 8 p.lla 452 sub. 2, via Pietrenere piano T, Cat. A04, classe 05, sup.

4.5 vani, rendita Euro: € 592,63;

-foglio 8 p.lla 452 sub. 4, via Pietrenere piano 1-2, Cat. A/4, classe 05, sup.

6 vani, rendita Euro: € 790,18;

La villetta di interesse si sviluppa in un pt, piano I e II. Dal cortile di pertinenza (cortile attiguo a strada) si accede al piano terra dello stabile, in particolare detto piano ha due ingressi e si sviluppa in un ampio vano adibito a cucina/soggiorno, corridoio di disimpegno, una stanza da letto, uno stanzino e bagno.

Dall'esterno è possibile accedere ad un locale magazzino con tetto a falda non in buone condizioni manutentive.

Le condizioni manutentive di detto piano sono sufficienti, le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo in ceramica, gli infissi interni e quelli esterni in legno, le tinteggiature sono del tipo al plastico.

Il bagno ha la pavimentazione e il rivestimento in ceramica e lo stesso è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'altezza interna è pari a circa 3.08 m., quella di progetto rilevabile è pari a circa 3.10.

All'interno del vano adibito a cucina/soggiorno si nota la presenza di un camino (segnato negli elaborati progettuali).

Nel locale deposito esterno si trova un forno anche questo segnato negli elaborati progettuali.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Si nota che all'interno della stanza da letto in corrispondenza del soffitto si notano tracce di condensa.

Particolari del piano terra – da restaurare Piano Primo

Piano Primo

Dalla corte esterna a mezzo scala si accede ad una scala interna al fabbricato

(pavimentazione in marmo) che permette l'accesso al piano I dello stabile di interesse.

Immediatamente nel sottoscala (i piani I e II sono accessibili tra loro a mezzo scala interna) terra troviamo un piccolo locale deposito.

Come detto dalla scala interna si accede al I piano, tale piano si compone di due grandi vani di cui uno adibito a cucina e l'altro adibito a salone/soggiorno, oltre disimpegno e bagno con antibagno e balcone a livello prospettante l'area cortilizia di pertinenza lato ingresso carrabile.

Il balcone non si trova in perfette condizioni manutentive.

Le pavimentazioni sono del tipo in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.

Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore.

Il locale bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica, altezza del rivestimento circa 2.00 m, e lo stesso è dotato di wc, lavabo e nell'antibagno è presente un boiler.

Nel soffitto del locale salone e della cucina si notano tracce d'umido, la cucina è del tipo in muratura. L'altezza interna del piano è pari a circa 2.88/2.90 m., progettualmente si desume una altezza di circa 3.00 m.

Lo stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.

Piano Secondo

Dalla scala interna si passa dal I al II piano dello stabile. Si precisa che all'interno del vano scale si notano tracce d'umido.

Tale piano ha copertura a falde, ed è composto da tre stanze da letto di cui una matrimoniale, bagno (vasca, lavabo e wc.), disimpegno, balcone a livello e balconcino in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale.

All'interno della stanza da letto matrimoniale troviamo un locale bagno di pertinenza diretta della stessa stanza (lavabo, wc., vasca con idromassaggio, doccia).

Le pavimentazioni sono in ceramica a tappeto, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno, le tinteggiature sono del tipo al ducotone.

Gli impianti sono sottotraccia (il quadro elettrico è dotato di magnetotermico differenziale ma non è stato fornito il certificato di conformità), non abbiamo impianto di riscaldamento, ma il piano è dotato di condizionatore.

I bagni hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Sia il balcone a livello che il balconcino lato stanza da letto matrimoniale non si trovano in buono stato di manutenzione, si notano infatti diversi fenomeni di degrado degli intonaci (anche su facciata).

Stato di conservazione del piano si può dire quasi sufficiente.

Il prezzo base e la misura minima dell'aumento delle offerte in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. vengono così fissati:

Prezzo base € 247.500,00

Offerta minima: € 185.625,00

Offerta minima in aumento € 5.000,00;

in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

FISSA

termine sino al giorno 18/11/2024 entro e non oltre le ore 12, per il

deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo Studio dello scrivente Professionista delegato sito in Messina, Via G. La Farina n.171, is, G., con MODALITA' ANALOGICA ovvero cartacea o in via telematica secondo le modalità di cui *infra* (MODALITA' TELEMATICA);
il giorno 19/11/2024 alle ore 10,30, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c, presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29;

A.1 Obbligo di consultazione dell'elaborato peritale

Si precisa che gli immobili oggetto della vendita sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta dall'esperto Ing. Cosimo Sanfilippo, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere consultata dall'offerente presso lo Studio del professionista delegato; **alla predetta perizia - che l'offerente ha l'obbligo di consultare - si fa comunque espresso rinvio sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza degli immobili oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare

nelle forme di legge.

L'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (offerente telematico) o in forma analogica ovvero cartacea (offerente tradizionale)

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom Rete di Imprese, con sede legale presso la capogruppo Edicom Finance srl in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18.

IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):

Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato sito in Messina Via La Farina n.171 is. G, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;

All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del 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 € 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, 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 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.).

L'aggiudicatario, **entro giorni centoventi** dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a favore del creditore fondiario Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. alle coordinate che saranno fornite nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione dal professionista delegato.

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 e sono determinate nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuale

necessità di integrazione a richiesta del delegato, 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.

e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Messina – proc. es. n. 191/2021 R.G.Es.imm.- Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè"; ove l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

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.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Messina – proc. es. n. 191/2021 R.G.Es.imm.- Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè"

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.

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.).

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;

OFFERTA IN FORMA TELEMATICA:

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

Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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 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.

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

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

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

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

regolamento;

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

Il presentatore/offrente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;

Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta;

L'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione; se l'offerente 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.

Qualora l'offerente risieda 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;

Nel caso in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere

allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015;

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia;

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica, preventivamente, ai gestori della vendita telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 innanzi 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 deve essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC.ESEC.IMM.N. 191/2021 RGE TRIB.MESSINA" IBAN: IT 49 M 03426 16500 CC0010005039 INTRATTENUTO PRESSO BANCA DI CREDITO PELORITANO.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;

Il bonifico non dovrà contenere alcuna causale, in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del professionista delegato, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte dello stesso.

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.

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 la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolvibile per altri motivi) 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;

-che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

-di dispensare 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 (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.);

-che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

CONDIZIONI DI 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, sicchè 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, avv. Molonè.

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

6. E' possibile per gli eventuali interessati, 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.

7. 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 udienza (data) 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, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente.

8. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

9. In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate in tal modo:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior 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.

10. In ogni caso, l'ufficio si riserva di non dar luogo all'aggiudicazione qualora:

- a) nel caso di un'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.

11. 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 che verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa.

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.

11. per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice S.r.l. alla pubblicazione dell'asta su:

- sito www.asteannunci.it;
- sito www.asteavvisi.it;
- sito www.rivistaastegiudiziarie.it;
- sito www.tribunale.messina.giustizia.it;
- sul sito www.tempostretto.it;
- sul quotidiano "Gazzetta del Sud".

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

▪ tutte le attività che, a norma degli articoli 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;

▪ gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

▪ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

▪ la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

▪ agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

▪ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili (dai quali sia scaturito il pignoramento che ha originato la procedura) che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa, in ogni caso, espresso invito all'offerente a valutare personalmente, o a mezzo di proprio professionista, gli effetti della eventuale presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita;

▪ laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

▪ la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

▪ se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato

dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode ed a spese della procedura

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 3427735702 o inviando una email agli indirizzi mg.molone@gmail.com oppure mg.molone@outlook.it

- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it;

- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Mariagrazia Molonè, unico soggetto legittimato a tale incumbente, di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte. Il servizio è gratuito;

▪ tutti i servizi informativi e di assistenza di cui sopra sono totalmente gratuiti;

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Messina, 27 agosto 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Mariagrazia Molonè

