

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione: Presidente dott. Ugo Scavuzzo**

**Professionista Delegato e Custode giudiziario: Avv. Teresa Di Pietro**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**I Esperimento**

Il professionista delegato, Avv. Teresa Di Pietro, vista l'ordinanza di delega del 29.09.2024 del giudice dell'Esecuzione Presidente dott. Ugo Scavuzzo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., , per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 172/2021 RGE

**AVVISA**

che il giorno **27 febbraio 2025, alle ore 09.30**, avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Gruppo EdicomSpA, sita in Messina, via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa** dei seguenti beni, come descritti nella perizia a firma dell'arch. Elio Grillo alla quale si rimanda

**LOTTO 1**

Piena proprietà 1000/1000 di appartamento sito in Messina, via Torrente Trapani Alto, n. 84, piano terra. Identificato al catasto fabbricati di Messina al fg. 108, part. 407, sub. 3, categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, sup. tot. mq 149, totale, escluse le aree scoperte, rendita catastale euro 85,22 composto da ingresso, un disimpegno, un salone, una camera da letto matrimoniale, due camere ad uso ripostiglio, due servizi igienici di cui: uno posto sul lato nord dell'immobile e l'altro posto sul lato est dell'appartamento, oltre ad un tinello con angolo cottura. La superficie commerciale risulta essere pari a mq. 152,64 mentre quella utile risultava essere pari a mq. 103,00. L'altezza interna, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risultava essere pari a mt. 3,05.

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla CTU emerge difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata all'atto di acquisto del 1965. Trattavasi dell'edificazione, in ampliamento, di una porzione di immobile precedentemente destinata a ripostiglio per una consistenza di circa mq 20. Per tale tipologia di abuso il CTU ha quantificato le spese per la rimessa in pristino in complessivi euro 10.056,45,

*Conformità catastale:*

E' stata rilevata l'assenza della planimetria catastale, il CTU ha provveduto a presentare elaborato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale per il catasto, pratica Docfa

### **PRATICHE EDILIZIE**

Non è stata rinvenuta alcuna concessione Edilizia, come risulta dalla CTU, tuttavia, è stata riscontrata la realizzazione dell'immobile antecedentemente al 1967, oltre che essere esterna alla perimetrazione dei centri ante 1967. E' stata rilevata l'assenza altresì del certificato di Agibilità.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Elio Grillo anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonchè per conoscere costi e spese per le regolarizzazioni a carico dell'acquirente.

**Prezzo base d'asta: euro 35.354,00**

**Offerta minima: euro 26.515,50**

**Rilancio minimo in aumento: euro 1.400,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**STATO DI POSSESSO:** Occupato.

### **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, via Torrente Trapani Alto, n. 84, piano primo. Identificato al catasto fabbricati di Messina al fg. 108, part. 407, sub. 5, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, sup. tot. mq 110, totale, escluse le aree scoperte, rendita catastale euro 170,43, composto da ingresso/disimpegno, salone, 2 camere, un bagno, una cucina, un ripostiglio e un balcone lato sud. (nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risultava identificato con la particella 408 sub 5 ma distribuito su due elevazioni (piano primo e secondo) e con consistenza superficiaria diversa).

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla CTU emerge l'assenza di un titolo autorizzativo alla costruzione. Tuttavia, da un accertamento effettuato presso la Conservatoria dei beni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Messina è stata rinvenuta una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 884 per opere di ampliamento sul terrazzo di copertura nella quale si faceva menzione del piano sottostante (piano primo) quale preesistenza. Detto immobile preesistente risultava essere stato edificato in un periodo intercorrente tra il 1979 e il 1982.

*Conformità catastale*

Il CTU ha depositato giusta planimetria per la formazione dei lotti in forma distinti, in quanto in precedenza il piano primo ed il secondo costituivano un unico subalterno.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Elio Grillo anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonchè per conoscere costi e spese per le regolarizzazioni a carico dell'acquirente.

**Prezzo base d'asta: euro 50.490,00**

**Offerta minima: euro 37.867,50**

**Rilancio minimo in aumento: euro 2.000,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**STATO DI POSSESSO:** Occupato

### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, via Torrente Trapani Alto, n. 84, piano primo. Identificato al catasto fabbricati di Messina al fg. 108, part. 407, sub. 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita euro 170,43 composto da ingresso/disimpegno, salone, 2 camere, un bagno, una cucina, un ripostiglio e un balcone lato sud. *Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risultava identificato con la particella 408 sub 5 ma distribuito su due elevazioni (piano primo e secondo) e con consistenza superficiaria diversa.*

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### *Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla CTU emerge che presso la Conservatoria dei beni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Messina, si rinveniva l'esistenza di una Concessione Edilizia in sanatoria n. 884 che aveva riguardato: *l'ampliamento sul terrazzo di copertura, locali sgombero, in un edificio preesistente a due elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione, per un volume edilizio di mc 51,45, quindi alla terza elevazione fuori terra (secondo piano). Ma vi è di più, in tale documento si precisava che l'oggetto dell'abuso aveva riguardato una parte di edificio già preesistente a due elevazioni fuori terra, vale dire il piano terra e il primo piano. Tuttavia andava osservato che solo il piano terra risultava preesistente alla data del 1967, come testimoniato dagli atti di compravendita rispettivamente del 1965 e 1979, ove in entrambi si faceva riferimento, quale oggetto di trasferimento, ad un immobile esclusivamente ad una elevazione fuori terra. Inoltre ancora, si osservava che da misure rilevate in loco in occasione dei sopralluoghi effettuati, l'immobile de quo risultava totalmente edificato, rispetto a quanto "autorizzato" nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 884/11 per 51,45 mc, per un attuale volume edilizio globale rilevato di circa mc. 335, oltre all'avvenuta variazione di destinazione d'uso passante da locali sgombero ad uso residenziale. Quindi con un incremento netto di circa mc 283,55 rispetto a quanto autorizzato. Per tale rilevanza si esponeva che non risultava, presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia privata, l'esistenza di alcuna autorizzazione in tal senso.*

#### *Conformità Catastale*

E' stata riscontrata una difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, ovvero un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stata seguita pratica Docfa mediante deposito di planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Elio Grillo anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonchè per conoscere costi e spese per le regolarizzazioni a carico dell'acquirente.

**Prezzo base d'asta: euro 57.460,00**

**Offerta minima: euro 43.095,00**

**Rilancio minimo in aumento: euro 2.000,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**STATO DI POSSESSO:** Occupato

#### **LOTTO 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale garage sito in Messina, via Torrente Trapani Alto, n. 78, posto al piano terra, lato strada, identificato al catasto fabbricati al fg. 108, pat. 1409, sub. 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, rendita catastale euro 77,47.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

Dalla CTU emerge che è stata presentata una istanza in sanatoria, tuttavia non reperita.

*Conformità catastale*

E' stata accertata una difformità tra quanto riportato nella planimetria e lo stato dei luoghi ovvero un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stata seguita pratica Docfa mediante deposito di planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU arch. Elio Grillo anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché per conoscere costi e spese per le regolarizzazioni a carico dell'acquirente.

**Prezzo base d'asta: euro 17.340,00**

**Offerta minima: euro 13.005,00**

**Rilancio minimo in aumento: euro 700,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**STATO DI POSSESSO:** Occupato

#### **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 Spa**,  
**IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):**
- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Messina, Corso Cavour, 106, previo appuntamento telefonico (090/669650 – mail teresadipietro69@gmail.com), **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (26.02.2025);**

- 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:

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da esibire in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta in copia autentica.

Qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o per converso la procura che giustifichi gli stessi poteri. Eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, cpc, 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.

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- gli elementi identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con l'indicazione della natura e descrizione dello stesso, del comune in cui si trova, la sua ubicazione ed i suoi estremi di identificazione catastale;

- 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);

- 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.).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto, nella misura dell'80%.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, la somma, comunicata dal delegato (salvo conguaglio) a titolo di spese di trasferimento;

- 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. 172/2021 R.G.Es.imm. - Professionista delegato Avv. Teresa Di Pietro**", recante l'indicazione del lotto per cui si partecipa. Ove l'assegno non sia inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di dispensare gli organi della procedura esecutiva dal produrre le certificazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, 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 e che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato a cura e spese dall'aggiudicatario dell'immobile, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

L'offerta può essere presentata anche da più soggetti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e/o dagli offerenti.

• All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o offerenti; 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. 172/2021 R.G.Es.imm. - Professionista delegato Avv. Teresa Di Pietro**" con l'indicazione del lotto per cui si partecipa, 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.

### **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 (26.02.2025). 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 telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

- 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 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/offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;
- Il medesimo presentatore può far pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella che, secondo la ricevuta generata, è giunta in data e/o orario precedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi telematici <https://pst.giustizia.it> 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;
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO;
- Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;



- 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 Gruppo Edicom Spa, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a:

procedura es. Imm. n. 172/2021 Tribunale di Messina

IBAN: IT 20 V 03426 16500CC0010005565 Tyche Bank spa

causale: proc. Esec. 172/2021 R.G.E., versamento cauzione e l'indicazione del lotto per cui si partecipa

- Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita telematica evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna; 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;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- 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 risolubile 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, 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

6. 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. Come già sopra indicato le offerte criptate depositate telematicamente saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta, a partire dall'orario stabilito nel presente avviso, nel luogo sopra indicato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega, avanti al Delegato alla vendita.

Il Professionista delegato, alla data e all'ora fissati, provvederà:

- a verificare le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- a verificare l'effettivo accredito, entro i termini stabiliti nel presente avviso, della cauzione in caso di offerta telematica;
- a procedere all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in forma cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione in forma telematica dell'offerta dovranno partecipare on line esclusivamente attraverso l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; ai fini della determinazione dell'offerta più alta si procederà nel modo seguente:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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.

Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

**9.** In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad 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.

**10.** 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.

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 qui 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 del Gruppo Edicom Spa alla pubblicazione su:

rivista Aste Giudiziarie Nazionale

- sito internet [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it)

- siti internet gestiti dal Gruppo EdicomSpA ([www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) sul sito [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

- sul sistema Aste Click

Il professionista provvederà, altresì, ai sensi dell'art. 490 1 c. c.p.c. alla pubblicazione dell'avviso, con allegati l'ordinanza di delega e la perizia di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato il quale potrà essere contattato per qualsiasi informazione ai seguenti recapiti 090/669650 – mail [teresadipietro69@gmail.com](mailto:teresadipietro69@gmail.com)

La visita dell'immobile potrà effettuarsi esclusivamente previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Messina, 19 novembre 2024

**Il Professionista delegato**

**Avv. Teresa Di Pietro**

*Avv. Teresa Di Pietro*