

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Paolo Petrolo**
Custode Giudiziario: **Avv. Fabio Ferraro**
Delegato alla vendita: **Avv. Fabio Ferraro**

Sommario

DATA DELLA VENDITA	1
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	1
PREZZO	2
TERMINE PER IL DEPOSITO E LA DELIBAZIONE DELLE OFFERTE	2
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.....	3
FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):	3
FORMA TELEMATICA:	4
VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA.....	7
ELEMENTI DA INDICARE NELL'OFFERTA.....	7
CONDIZIONI DI VENDITA.....	8
PUBBLICITÀ'	9
CUSTODIA.....	10

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fabio Ferraro

- vista l'ordinanza 7/2/2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Paolo Petrolo, con cui è stata disposta la vendita del compendio, oggetto dell'esecuzione forzata immobiliare n. 92/23 R.G.E. Imm., con la delega delle relative operazioni;

AVVISA

DATA E ORA DELLA VENDITA

che il **giorno 11.4.2025, alle ore 10,15**, 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 S.p.A del seguente bene, così identificato:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in MESSINA Via Savonarola 9, della superficie commerciale di **167,00** mq. Il fabbricato è ubicato nell'isolato 493 del Piano Regolatore, in zona omogenea B1 - zone edificate nell'ambito del Piano Borzi. Confina a sud con Viale Giostra, ad est con Via Savonarola. L'accesso è ubicato al civico n. 9, dal quale si accede al cortile interno ove sono posti gli accessi ai vani scala che costituiscono i corpi di fabbrica in cui è suddiviso il fabbricato nella sua interezza.

I prospetti dell'isolato, sia prospicienti strade pubbliche che il cortile interno, si presentano in buono stato. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano secondo della scala A ed ha un'altezza interna di 3,40.

Identificazione catastale: foglio 216 particella 50 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Girolamo Savonarola n. 9, piano: 2, derivante da variazione nel classamento del 17/06/2017 pratica n. ME0094551 in atti dal 17/06/2017 variazione di clas-

samento (n. 27631.1/2017).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

L'immobile consta di cucina, doppi servizi, quattro vani letto ed un salone. Rispetto al progetto presentato alle Autorità Competenti ed alla planimetria catastale depositata risulta un ampio vano salone che è stato diviso in due ambienti mediante la realizzazione di una parete in cartongesso. Alla data del sopralluogo del custode e dell'esperto stimatore l'unità immobiliare, adibita a residenza dal debitore esecutato, si presentava in buone condizioni di conservazione.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Taormina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo, Taormina.

Dalla perizia di stima si evince che è stata rilasciata Concessione Edilizia di variante **N. 262/2001**, per lavori di sopraelevazione del 2^a e 3^a comparto dell'isolato 493 del P.R.G. di Messina, compreso tra il Viale Giostra e le vie Maroli, Bellinzona e Savonarola, con la ricostruzione dell'ultimo solaio ed il ripristino di tutto quello che è risultato danneggiato, presentata il 25/09/1996 con il n. 1330 di protocollo, rilasciata il 13/11/2001 con il n. 262/2001 di protocollo (Concessione Edilizia originaria n. 12007 del 20/04/1993, Concessione Edilizia integrativa di cointestazione n. 13309/1207/bis del 05/03/1996, Concessione Edilizia per il completamento n. 13769 del 24/01/1997).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Edilizia:** parete divisoria realizzata in cartongesso nel vano salone. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile e i costi di regolarizzazione ivi comprese le spese istruttoria pratica, oneri e sanzioni, spese tecniche ammontano a circa €2.000,00;
- **Catastale:** parete divisoria vano salone. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile e i costi di regolarizzazione, ivi comprese le spese pratica e spese tecniche ammontano a circa €500,00.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo dell'esperto stimatore e del custode, occupato dal debitore.

PREZZO

Prezzo base d'asta: **Euro 160.000,00.**

Offerta minima ammissibile: **Euro 120.000,000.**

Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti: **Euro 3.000,00.**

FISSA

TERMINE PER IL DEPOSITO E PER LA DELIBAZIONE DELLE OFFERTE

sino al giorno **precedente la vendita e non oltre le ore 12**, il termine per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, via C. Battisti, 167, o in via telematica secondo le modalità di cui infra;

il giorno **11.4.2025 alle ore 10.00**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'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;

DETERMINA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 S.p.a, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. in base all'offerta economica depositata presso la Corte d'Appello di Messina;

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 C. Battisti, 167, **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;
 - b)** se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
 - c)** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - d)** 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;
 - e)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - f)** 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);
 - g)** 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 (art. 174 disp. att. c.p.c.). **Il versamento**

del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore procedente. 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. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

h) 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 bonifico, con causale "versamento cauzione", sul c/c intestato alla procedura – IBAN IT 24 Z 03426 16500 CC0010004611, o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 92/2023 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. FABIO FERRARO"**; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero 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) copia del bonifico eseguito ovvero assegno circolare non trasferibile, 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;

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, co. 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**:
 - ✓ i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della p. IVA;
 - ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - ✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - ✓ la descrizione del bene;
 - ✓ l'indicazione del referente della procedura;
 - ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - ✓ 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 (soggetto alla 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;
 - ✓ copia del bonifico relativo all'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);
 - ✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - ✓ 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;
 - ✓ 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 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 ordina-

ria 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 c.p.c.

- 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.
- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario **intestato alla procedura, Banca di Credito Peloritano IBAN IT 24 Z 03426 16500 CC0010004611**. **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.
- 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.

ELEMENTI DA INDICARE NELL'OFFERTA.

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 dallo 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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- La vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La 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.
- 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.
- 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.
- È 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 im-

- mobile oggetto di vendita.
- 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 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.
 - 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.
 - 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 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.
 - 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.
 - 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;
 - È prevista la possibilità di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore dei beni il delegato – ove lo ritenesse opportuno – interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo;
 - 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 della Edicom SPA alla pubblicazione su:

1. Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale; Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Siti: www.normanno.com, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it;
3. Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; idealista.it; bakeka.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

4. Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al **numero 090.718330** 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 TELEMATICHE** tramite Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Messina, lì 21 gennaio 2025.

***Il Professionista delegato
Avv. Fabio Ferraro***