

AVV. ATTILIO DE GREGORIO

Via XXIV Maggio 40 - MESSINA
Tel. 0906413095; 3287377354; fax 0909033429



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

(procedura esecutiva immobiliare n°132/2023 R.G.E.)

(1° esperimento di vendita)

Il professionista delegato avv. **ATTILIO DE GREGORIO**,

- vista l'ordinanza del 15.11.2024 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott.ssa Maria Carmela D'Angelo ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio in Messina, Via XXIV Maggio n. 40;
- considerato altresì che il G.E. ha disposto di fissare come prezzo iniziale a base d'asta l'importo indicato nella perizia di stima dell'ing. Alessandro Pace,

A V V I S A

che il **8 APRILE 2025, ore 10,30**, avrà luogo la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA** del seguente immobile:

SEZ.I

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETA' di appartamento sito in Messina, Via Suor Maria Francesca Giannetto n. 6 (già Via Vecchia San Luigi), al piano terra, della superficie complessiva di mq. 65 circa, composto da ingresso, due camere, soggiorno e cucina, con annesso cortile retrostante, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 278 sub. 8 Categoria A/4 classe 11, vani 3,5, piano terra, rendita € 101,23.

Valore di perizia: euro 38.351,00.

L'immobile in atto è occupato dalla famiglia dell'esecutato che ha diritto di permanere nel possesso fino alla data di emissione del decreto di trasferimento, salvo che si verifichino le circostanze indicate nel nono comma dell'art. 560 cpc.

PREZZO BASE: euro 38.351,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): euro 28.763,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE -

L'immobile risulta meglio descritto nella relazione di stima allegata al fascicolo della esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul compendio staggito.

Stante quanto dichiarato dal proprietario, non vi sono oneri condominiali e le spese afferenti alle parti comuni sono suddivise tra i proprietari dei sei appartamenti di cui è composto il fabbricato in via bonaria.

Dalla relazione di stima risultano le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio:

1. *traslazione del tramezzo divisorio tra la camera e l'ingresso, al fine di dare spazio a quest'ultimo;*
2. *allargamento del wc;*
3. *realizzazione ex novo del volume edilizio cucina.*

Gli abusi sub. 1 e 2 sono sanabili attraverso una CILA tardiva e successiva regolarizzazione catastale.

L'ampliamento di volume determinato dalla realizzazione della cucina, a detta del ctu, non è sanabile perché il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesistico.

Dello stato di fatto dell'immobile e delle spese necessarie (ad esclusivo carico dell'aggiudicatario) per la eliminazione degli abusi sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

- Sez. III - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 12:00 del 07.04.2025.

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa tecnica di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

All'uopo si specifica:

1) Qualora le due figure coincidano, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale.

2) Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una PEC, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta e gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta.

3) Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale, dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore www.garavirtuale.it, in cui dovrà registrarsi seguendo la procedura presente in home page, inserendo tutti i dati obbligatori e la documentazione richiesta. Una volta terminata la procedura di registrazione il sistema provvederà ad inviare una mail all'utente presso l'indirizzo e-mail fornito, contenente un link per l'attivazione del profilo. L'utente registrandosi accetta le condizioni generali del servizio ed il trattamento dei dati personali da parte di Edicom Finance Srl. Dopo aver compilato il modulo ministeriale di "*presentazione offerta*" l'utente dovrà inviare il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante:

■ apposita casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo "p.e.c. per la vendita telematica" le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione – da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata *previa identificazione* del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente)

▶ **oppure**, in mancanza di tale indirizzo,

■ dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Ministero della Giustizia (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «*effettua un'offerta nel sito del* "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore, sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "**Manuale utente**" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo 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 congruo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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 comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Si precisa che, stante quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega, possono prendere parte alla vendita telematica esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

2) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) dovrà contenere:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 15% del prezzo offerto (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto)**, e ciò mediante **bonifico bancario sul conto corrente n. 5954 (coordinate IBAN: IT 05 W 03426 16500 CC0010005954 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "Proc. Es. Imm. n. 132/2023 Trib. di Messina c/o Avv. Attilio De Gregorio"**, allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione – procedura esecutiva n.132/2023 R.G.E. – avv. Attilio De Gregorio*".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti

gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che la cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro e non oltre lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè entro le ore 12:00 del giorno 07.04.2025). Diversamente l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

(per le persone fisiche):

○ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

▪ se l'offerente è **coniugato** e in **regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. **con scrittura privata autenticata** da allegare all'offerta);

▪ se l'offerente è **minorenne**, dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare (oltre che copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta);

▪ in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;

○ se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del

giudice tutelare e dovrà essere accompagnata da copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

 **(per le società o altri enti):**

○ se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato rilasciato dal Registro Imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri, con data non anteriore di trenta giorni a quella di deposito dell'offerta;

○ **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere (cfr. art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

○ 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, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;

○ il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, **con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);

○ l'importo versato a titolo di cauzione;

○ 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 o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- autodichiarazione dello stato civile da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015);

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "**pagamento di bolli digitali**", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo *non determina l'inammissibilità dell'offerta* (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- Sez. IV- - MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

(CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura delle buste è fissata il giorno **08.04.2025, ore 10:30 ss.** Gli offerenti dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "*on line*" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Sono autorizzati a partecipare alla vendita esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. Non sarà concessa l'autorizzazione ad eventuali richiedenti diversi dai soggetti prima indicati.

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)**, il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - **ma entro il limite di 1/4** - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al **75% del prezzo base**) si procederà **in ogni caso a gara telematica asincrona** (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) **sulla base dell'offerta più alta o dell'offerta migliore – come appresso specificato - che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara.** Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo

L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se il prezzo offerto all'esito della gara **è inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc non si farà luogo alla vendita ed il delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte equiparabili* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c.** e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) *a parità di prezzo offerto*, maggior importo della cauzione prestata;
- iii) *a parità altresì di cauzione prestata*, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv) *a parità altresì di termine per il versamento del prezzo*, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) (VERBALE DELLA VENDITA ASINCRONA).- Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita: a tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il

gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

7) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.**

8) (MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI).- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di *interruzioni programmate*, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati* (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9) Nel caso in cui:

a) *non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;*

b) *le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;*

c) *si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;*

d) *la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,*

il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

- Sez. V -

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ **In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:**

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario, secondo le modalità che saranno indicate dal professionista delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto corrente n. 5954 (coordinate IBAN: IT 05 W 03426 16500 CC0010005954 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "Proc. Es. Imm. n. 132/2023 Trib. di Messina c/o Avv. Attilio De Gregorio", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO), ovvero direttamente al creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico Bancario.

2) (SPESE DI TRASFERIMENTO).- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, trascrizione e catasto relative al trasferimento; i bolli ed i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015. Per tali incombenzi il professionista delegato utilizzerà il deposito cauzionale, ed eventualmente richiederà il versamento, entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo prezzo, di una somma integrativa a mezzo bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

Si precisa, ai fini e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata primariamente alle spese ed imposte del trasferimento e – quindi – al residuo prezzo (Cass. 14.02.2023 n. 4447).

3) (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO).- Nello stesso termine previsto per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231

4) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

5) (RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

6) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato **decaduto** e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

7) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,

depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

8) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 *bis* c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

- Sez. VI-

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiassi pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima (anche integrative).

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ – ESCLUSIONE).**- Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [*ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esegutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)*] - 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).**- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al

momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).**- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato dal custode giudiziario - *salvo espresso esonero* – nei modi e termini previsti dall'art. 560 cpc.

- Sez. VII-

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte nonché, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sui seguenti siti:

- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;
- sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;
- sul sito www.tempostretto.it;
- sul sito/web TV www.canaleaste.it;
- sul sito www.rivistaastejudiziarie.it.

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

Copia del presente avviso sarà inoltre pubblicizzata a mezzo del servizio **SISTEMA ASTE CLICK** (che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati e sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale edizione digitale.

La richiesta di visita al bene può avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Eventuali richieste di visita che dovessero pervenire nei dieci giorni anteriori l'asta saranno evase compatibilmente con la disponibilità del custode.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode avv. Attilio De Gregorio sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, fax 0909033429, cell. 3287377354 e-mail: attiliodegregorio@virgilio.it, ✉ P.E.C.: avvattiliodegregorio@puntopec.it).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni dell'ordinanza di delega del G.E. e delle vigenti norme di legge.

Messina, 20 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Attilio De Gregorio

