



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Procedura esecutiva immobiliare n°122/2016 R.G.E.

(con riunita la procedura n. 256/18 R.G.E.)

(3°esperimento di vendita per il Lotto 1 e 4° esperimento di vendita per il Lotto 2)

L'avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, con studio in Messina, Via XXIV Maggio n. 40, delegato alla vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n°122/2016 R.G.E.,

- premesso che le operazioni di vendita erano state delegate alla dott.ssa Isabella Gravina la quale ha celebrato tre esperimenti di vendita rispettivamente in date 17.05.2019; 10.09.2021 e 22.04.2022, tutti andati deserti per mancanza di offerenti;

- premesso altresì che la dott.ssa Gravina, in data 31.03.2023, ha rinunciato all'incarico ed in sua sostituzione era stato nominato, con ordinanza del 6.7.2023, il dott. Vincenzo Alessio che, tuttavia, non ha accettato l'incarico;

- vista l'ordinanza del 10 febbraio 2024 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, dott. Paolo Petrolo, ha nominato - in sostituzione del dott. Alessio - il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, conferendo anche la custodia giudiziaria;

- 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;

- ritenuto di dover fissare un nuovo esperimento di vendita con ulteriore riduzione del prezzo a base d'asta, in conformità alle indicazioni del G.E. contenute nella prefata ordinanza del 6.7.2023, in ragione del 10% per il Lotto 1 e del 12% per il Lotto 2,

AVVISA

che in data **24 MAGGIO 2024, ore 10,30**, in Messina, via Solferino 29, presso la sala aste della EDICOM FINANCE, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti immobili e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

► LOTTO 1:

Piena proprietà di un appartamento in MESSINA, Via Consolare Pompea n. 1, complesso VILLA LUCE, palazzina E (e non D/1 come indicato in perizia), a piano

sesto, della superficie commerciale di 382,13 mq, composto da un ingresso soggiorno; ampio salone con annesso balcone chiuso da struttura precaria ed accesso alla terrazza a livello pavimentata di mq. 273 circa; cucina e camera da letto, entrambi con accesso ad una veranda; un disimpegno di accesso ad un piccolo vano dotato anch'esso di accesso alla terrazza a livello ed un w.c.

Costituiscono pertinenze dell'appartamento – e sono ricompresi nella vendita -, la soprastante terrazza (piano settimo) di proprietà esclusiva di mq. 185 circa ed un posto auto al piano seminterrato con accesso carrabile dal Viale Annunziata e pedonale dall'androne della palazzina E.

Gli immobili sono occupati dalla proprietaria.

Nel Catasto Fabbricati:

- **l'appartamento** è riportato al foglio 102 particella 89 sub. 94, categoria A/2, classe 16, consistenza 7,5 vani, rendita € 968,36;
- **la terrazza** è riportata al foglio 102 particella 89 sub. 95, consistenza 185 mq;
- **il posto auto** è riportato al foglio 102 particella 89 sub. 72, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 23,24.

PREZZO BASE (arrotondato): euro 422.310,00

OFFERTA MINIMA (arrotondata): euro 316.732,50

Rilancio minimo in caso di gara: euro 15.000,00

► **LOTTO 2:**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione (già adibito a studio professionale) sito in MESSINA, Via Nino Bixio n. 144 is. 119, posto al piano terra, della superficie commerciale di 108,00 mq, composto da un ingresso, tre camere, W.C., cucina e ripostiglio. E' dotato di due accessi autonomi dall'interno 6 (entrando dal portone subito a sinistra) e dall'androne della scala contraddistinta con l'interno 8 che, però, non è allo stato utilizzabile perché murato dall'interno.

Nel Catasto Fabbricati è riportato al foglio 227 particella 186 sub. 40, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 387,34.

L'immobile è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale che consistono nella realizzazione di:

- a) tramezzo divisorio nel vano cucina;
- b) tramezzo divisorio nel vano pranzo e apertura per accesso vano letto;
- c) chiusura di vano porta nel ripostiglio e realizzazione nuova apertura.

PREZZO BASE (arrotondato): euro 141.910,00
OFFERTA MINIMA (arrotondata): euro 106.432,50
Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI -

Gli immobili pignorati risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Marisa Patrizia Ardizzone 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 pignorato.

Per quanto riguarda il LOTTO 1:

L'appartamento fa parte di un complesso realizzato in virtù della Concessione Edilizia (Variante) N. 1115/2243/571/quinquies, rilasciata il 15/02/1971. In data 10.08.1971 è stato rilasciato il Certificato di Conformità n. 960 relativo agli edifici denominati A, B, C, D ed E a sei piani f.t. e seminterrato.

Tuttavia, rispetto alla originaria planimetria catastale, l'attuale consistenza dell'immobile presenta delle difformità per una diversa distruzione interna a causa dell'abbattimento di alcune tramezzature, regolarizzabili, stante quanto dichiarato dal ctu, mediante CIL.

Si evidenzia che anche la chiusura con struttura precaria del balcone annesso al salone è probabilmente da regolarizzare, anche se tale aspetto non è stato preso in considerazione dal ctu.

In ogni caso la regolarizzazione delle difformità ed i relativi costi sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

L'immobile ricade in classe energetica "G" come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 26.07.2017 allegato alla perizia di stima.

Per quanto riguarda il LOTTO 2:

L'immobile fa parte di un fabbricato *presumibilmente* costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. Non è dato tuttavia conoscere la regolarità urbanistica dell'immobile perchè il ctu, come riportato a pag. 15 della relazione, ha presentato in data 13/12/2016 richiesta di accesso atti presso l'archivio tecnico-Urbanistica di Messina, ma non è stata riscontrata l'esistenza della documentazione richiesta.

Sono state accertate difformità dello stato di fatto rispetto all'originaria planimetria catastale consistenti nella realizzazione di un tramezzo divisorio nel vano cucina; di tramezzo divisorio nel vano pranzo e apertura per accesso vano letto; chiusura di vano porta nel ripostiglio e realizzazione nuova apertura.

L'apertura che collegava l'immobile staggito con quello attiguo è stata invece eliminata.

L'immobile ricade in classe energetica "G" come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 26.07.2017 allegato alla perizia di stima.

Disposizione comune

IN OGNI CASO L'AGGIUDICATARIO – RICORRENDONE I PRESUPPOSTI – POTRA' AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTICOLI 46, COMMA 5°, DEL TESTO UNICO N. 380/2001, E 40, COMMA 6°, DELLA LEGGE n° 47/1985 PER SANARE E DIFFORMITA' EDILIZIE;

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

A) OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via XXIV Maggio n. 40, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

Nell'ipotesi di offerta per persona da nomina, la procura notarile deve essere **di data antecedente alla vendita** e (ove non inserita nella busta) dovrà essere consegnata al professionista delegato prima dell'apertura della gara.

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- b) il nome del professionista delegato;
- c) la data della vendita.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- la cauzione di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto) mediante assegno circolare non trasferibile **intestato a "Tribunale di Messina proc. 122/16 R.G.Es."** o bonifico bancario (**con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione**) **sul conto corrente n. 02900539 (coordinate IBAN: IT29E053871650000002900539 - codice BIC: BPMOIT22XXX) intestato a "Tribunale di Messina proc. 122/16 R.G.Es."**, allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione – procedura esecutiva n.122/16- per il Lotto...*";
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e

che sottoscrive l'offerta **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;

- 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 o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
 - se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
 - 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 la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
 - i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
 - l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta**), del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei supplementi;
- 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.

B) OFFERTA TELEMATICA

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.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale notarile (*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).

Nell'ipotesi di offerta per persona da nomina, la procura notarile deve essere di data antecedente alla vendita e (ove non allegata alla busta telematica) dovrà essere consegnata al professionista delegato prima dell'apertura della gara.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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 e selezionando il bene di interesse; il file criptato in formato zip.p7m contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviata 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), 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 (www.garavirtuale.it), sezione “VENDITA PUBBLICA”, menu “INVIA OFFERTA”.

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 largo 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.

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 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) sul conto corrente n. 02900539 (coordinate IBAN: IT29E0538716500000002900539 - codice BIC: BPMOIT22XXX) intestato a "Tribunale di Messina proc. 122/16 R.G.Es."**, allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione – procedura esecutiva n.122/16- per il Lotto...*";

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 versata entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta.

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);

- 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., allegandola 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'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, in corso di validità, 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;
- **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;

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).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE TELEMATICA** tramite Contact Center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

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

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

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **24.05.2024, ore 10:30 e ss.** Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato; gli offerenti, invece, che hanno depositato l'offerta telematica 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 ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, 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. In 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.

Nei **180 minuti** precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque **entro 30 minuti** dall'inizio delle stesse, il gestore Gruppo Edicom Rete di Imprese 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 www.garavirtuale.it 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 (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima sopra indicata per il Lotto in vendita);
- 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 sincrona** (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) **sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti dall'offerta precedente) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta ritenuta valida. **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 SINCRONA).- 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 dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) in base alle modalità che saranno comunicate dal professionista delegato.

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- **Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista.

Il mancato versamento dei suddetti importi e dell'eventuale integrazione richiesta dal delegato è motivo di revoca dell'aggiudicazione con le conseguenze di cui al successivo punto 5).

- 3) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).**- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- 4) (POSSIBILITA' DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).**- Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo con rate costanti entro un termine non superiore a dodici mesi. La prima rata dovrà essere versata entro trenta giorni dall'aggiudicazione.
- 5) (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.). In caso di *versamento rateale del prezzo*, qualora l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., 1° comma, penultima parte).
- 6) (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.
- 7) (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.
- 8) (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).**- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 abbiasi 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 esecutati (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 nei termini e modi previsti dall'art. 560 cpc.

- Sez. VII-

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso - almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita – sarà pubblicato per estratto:

■ sul quotidiano la **“Gazzetta del Sud”**;

e sarà altresì pubblicato (anche in forma integrale):

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

■ sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

■ sui siti www.asteavvisi.it; www.asteannunci.it;

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

■ a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e

www.messinasportiva.it;

La richiesta di visita al bene deve 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).

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Attilio De Gregorio in Messina, Via XXIV Maggio n°40 (tel. 0906413095 – 3287377354; pec: avvattiliodegregorio@puntopec.it; mail: attiliodegregorio@virgilio.it).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni della delega e le vigenti norme di legge.

Messina, 8 marzo 2024

Il Professionista Delegato
(avv. Attilio De Gregorio)

