

**DEAS**

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Procedura esecutiva immobiliare n°03/2018 R.G.E.**

L'Avv. MARIA LUISA CAMPAGNA associato DEAS con sede in Messina, Via Nino Bixio n°33, piano 5°, scala A, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°03/2018 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 11.02.2024 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Pietro Petrolo ha rinnovato la delega al sottoscritto professionista per le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono;

**AVVISA**

che il giorno **14 giugno 2024 ore 12.00 e seguenti**, avanti a sé, presso la sala aste telematiche dello studio commerciale Salomone, sita in Messina, Via E. L. Pellegrino 25/C, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista, tramite il gestore delle vendite telematiche società NEPRIX srl sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), con gara in caso di più offerenti, dell'immobile come di seguito descritto:

**LOTTO 3:** piena proprietà mansarda allo stato rustico, sita in Messina via contrada Barna 1 Vill. Santo Stefano Briga, quartiere Rinazzo mq. 38,81 circa, composta da un monovano, bagno e antibagno – in catasto al fg.180 part. 1359 sub 19 cat. A/2 – cl. 10 - rendita € 139,44;

Posto auto sito nel piano cantinato dell'edificio di cui fa parte la mansarda suddetta, mq. 16 circa, in catasto al fg. 180 part. 1359 sub 14 – cat. C/6 – cl. 4 – rendita € 17,35.

Locale deposito sito nel piano cantinato dell'edificio di cui fa parte la mansarda suddetta mq. 8 circa, in catasto al fg. 180 part. 1359 sub 68– cat. C/2 . cl. 2 – rendita € 12,39

**PREZZO BASE : euro 15.756,00**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 11.817,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00**

**DEAS**  
**Delegati Associati**  
**Via Nino Bixio 33**  
**98122 Messina**

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Laura Marino, allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali della DEAS ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la concessione edilizia, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nessuna spesa condominiale per il lotto posto in vendita.

### **1. Pubblicità'**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi – con l'ausilio dell'Ediservice srl, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita: pubblicità su [www.normanno.com](http://www.normanno.com), sul sito internet del Tribunale di Messina [www.tribunale.messina.giustizia.it](http://www.tribunale.messina.giustizia.it), inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti del Gestore per la vendita telematica NEPRIX srl

### **2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCROMISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).

Il gestore della vendita è stato individuato in NEPRIX srl con il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita e custode giudiziario è l'Avv. Maria Luisa Campagna.

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Tribunale di Messina – Proc. N. 03/2018 R.G.E., **IBANIT 18 M 03426 16500 CC0010003075**) con la seguente causale: **numero procedura esecutiva, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto.**

- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto a) ovvero offerta analogica in busta chiusa con le modalità di cui al punto b). Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

### **A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13.06.2024** (quale giorno precedente all'esperienza della vendita), mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.
- **Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e ivi riportati:
  - a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - b) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
  - c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
  - i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
  - j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
  - n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
  - o) - l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
  - 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.
  - L'offerta è da ritenersi inammissibile se:
    1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
    2. Se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
    3. Se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
  - Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
  - Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

### B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

- Le offerte presentate in modalità analogica dovranno essere depositate a mani o a mezzo raccomandata "in busta chiusa" **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13.06.2024, (quale giorno precedente all'esperimento della vendita)** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Maria Luisa Campagna, sito in Messina, Via Nino Bixio - 33 ( DEAS) 5° piano. Sulla busta dovranno essere indicate soltanto il nome e cognome di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:
  - a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - b) se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
  - c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
  - i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
  - j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione oppure la data, l'istituto mittente ed il numero di assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
  - m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
  - n) - l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi presso la sala aste telematiche dello studio commerciale Salomone, sita in Messina, Via E. L. Pellegrino 23/C
- in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; in caso di presenza di altre offerte, si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 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.
- L'offerta è da ritenersi inammissibile se:



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. Se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. Se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

### 3. Allegati all'offerta cartacea o telematica

– All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico o, in caso di offerta cartacea, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Proc. esec. N. 03/2018 RGE Imm. Prof. Delegato Avv. Maria Luisa Campagna "E. per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione";
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "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 del DM 227/2015);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) 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.

– I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

### 4. Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista

- Sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Le offerte telematiche 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 tenuto dal Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Per coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica, il **gestore della vendita telematica** [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.
- La gara, **che si svolge con modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato Avv. Maria Luisa Campagna, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
- L'asta avrà luogo sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) il giorno 13.01.2023 dalle ore 12.00 e seguenti e avrà una durata di **tre minuti** salvo la presentazione di ulteriori offerte. Tale orario di inizio gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, con il rilancio minimo previsto nell'avviso di vendita, per ciascun lotto.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **tre /minuti**.
- In caso di offerta analogica di rilancio, il Delegato sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale lasso di tempo, gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e leggeranno "**ASTA IN PAUSA PER OFFERTA IN SALA**". L'asta riprenderà non appena caricato il rilancio avvenuto in sala.
- In caso di un'unica offerta criptata e/o analogica valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il Delegato invierà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.
- La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.



## DEAS

Delegati Associati

Via Nir o Bixio 33

98122 Messina

- L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 comma 2 cpc, il Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
- Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

### 5. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

#### a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

#### b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il **termine massimo - e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione nel seguente modo:

l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata come di seguito:

- Con bonifico bancario intestato alla procedura esecutiva n. 03/2018 Tribunale di Messina, le cui coordinate bancarie saranno comunicate dal professionista delegato a mezzo raccomandata;
- Tramite assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale di Messina – Proc. esec. N. 03/2018 RGE Imm. Prof. Delegato Avv. Maria Luisa Campagna ".

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

evidenza che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

### c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

### d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per NEPRIX srl e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

### e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.
- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

### f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

- L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura**.

### g) Spese accessorie e tributi

- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

### h) Sanatorie

- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

### i) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

### j) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

### k) Consegna

- L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, sarà liberato, in forza di iniezione al debitore o al custode contenuta nel decreto di trasferimento, ex art.586 comma 2 cpc.

## 6. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

## 7. Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
- La vendita avviene alla condizione **"visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile"** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a



## DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio 33

98122 Messina

corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai curatori fallimentari, che dalla Neprix s.r.l..
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Professionista delegato al numero 338.8983039 ovvero tramite email all'indirizzo [marisacampagna1964@gmail.com](mailto:marisacampagna1964@gmail.com).

I soggetti eventualmente interessati alla visita degli immobili posti in vendita, potranno contattare il professionista delegato, nominato anche custode giudiziario dei beni posti in vendita, utilizzando i suddetti contatti

Messina 08.04.2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Luisa Campagna

