Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 261/2010 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Daniele Passaro
Visto il provvedimento del 06.05.2024 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la conferma della delega limitatamente al Lotto 2

Visto il provvedimento del 23.02.2021 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare n. 261/2010 e la delega delle relative operazioni secondo la recente modifica legislativa;

Visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

Visto il decreto di delega del 13.11.2018 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare n. 261/2010 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* comma 1 c.p.c. e 559 co 4 cpc;

Visto il provvedimento del 08.07.2014 con il quale il Sig. G.E. ha escluso dalla vendita in terreni siti nel Comune di Itala individuati in Catasto a F. 12 part.lle 295, 442 e 443

Vista la Circolare n. 42/2018 del 03 Aprile 2018 emessa dal Presidente della Seconda Sezione Civile-Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina;

Visto il provvedimento del 03/05/2019 con il quale il Sig. G.E. ha rettificato l'ordinanza di vendita del 30.11.2018.

Visto l'inutile esperimento di vendita del 23.07.2019

Visto l'inutile esperimento di vendita del 18.12.2019

Vista la sospensione della vendita fissata per il 21.04.2020 che non si è tenuta a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19

Visto l'inutile esperimento di vendita del 23.02.2021

Visto l'inutile esperimento di vendita del 28.07.2021

Visto il provvedimento del 31.07.2024 con il quale il Sig. G.E. ha disposto l'integrazione dell'ordinanza di delega, nel senso che il Lotto 2 va posto in vendita con la consistenza indicata dal C.T.U. nella relazione integrativa al prezzo da quest'ultimo rideterminato.

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

Visto l'inutile esperimento di vendita del 22.01.2025

Visto il provvedimento del 14.03.2025

Visto l'inutile esperimento di vendita del 19.06.2025

Visto l'inutile esperimento di vendita del 28.01.2026

Visto l'inutile esperimento di vendita del 17.06.2026

Visto il provvedimento del 21.09.2026 con il quale il Sig. G.E. ha disposto il prezzo base d'asta sia pari a € 25.000,00.

Ritenuto, pertanto, che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti al delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

AVVISA

che in data **24.02.2027 ore 09:00**, - (apertura buste ore 09:00), avanti a sé, presso lo Studio sito in Messina, Via Romagnosi 42, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese, dei seguenti beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Messina e rubricata al n. 261/2010, beni così identificati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 2

- *Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno sito nel Comune di Roccalumera c.da Torre o S. Nicola composto da varie particelle.*
- *foglio 9 mappale 44 qualità mandorleto, classe 1a, superficie catastale mq. 4050, - reddito agrario: 14,64, - reddito domenicale: 28,24.*
- *foglio 9 mappale 45 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.970 - reddito agrario: 4,26 - reddito domenicale: 8,77.*
- *foglio 9 mappale 46 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq. 2.860 – reddito agrario: 12,56 - reddito domenicale: 25,85.*
- *foglio 9 mappale 48 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.5.130, - reddito agrario: 22,52 - reddito domenicale: 46,36.*
- *foglio 9 (ex mappale 49) oggi part.lla 463 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.12.754 - reddito agrario: 55,99 - reddito domenicale: 115,27. Su tale appezzamento di terreno insistono due vecchi fabbricati rurali, rispettivamente di mq. 19 e mq. 17 che sono stati rilevati ed introdotti nella mappa catastale assumendo il numero di particella 464 e 465, con la*

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

denominazione di enti urbani. ***Detta particella è interessata da un provvedimento di occupazione temporanea per la realizzazione del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo-Giampilieri.***

- *foglio 9 (ex mappale 50) oggi particella 466, qualità uliveto, classe 1a, superficie catastale mq.4.958 - reddito agrario: 32,01 - reddito domenicale: 29,45. Su tale appezzamento di terreno insiste un piccolo deposito attrezzi di mq. 12 che è stato rilevato ed introdotto nella mappa catastale con il nuovo numero di particella 467, e con la denominazione di ente urbano.* ***Detta particella è interessata da un provvedimento di occupazione temporanea per la realizzazione del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo-Giampilieri.***
- *foglio 9 (ex mappale 51) oggi particella 468 ente urbano di mq. 56. Il fabbricato, già rappresentato nella mappa catastale, è stato variato solo nella denominazione, da fabbricato rurale ad ente urbano.* ***Detta particella, seppure non interessata da un provvedimento di occupazione temporanea per la realizzazione del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo-Giampilieri, risulta di fatto interclusa dalle aree di intervento del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo Giampilieri, ovvero dalle part.lle 52, 463 e 466 del foglio di mappa 9 del comune di Roccalumera.***
- *foglio 9 mappale 52 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.1.710 - reddito agrario: 7,51 - reddito domenicale: 15,45.* ***Detta particella è interessata da un provvedimento di occupazione temporanea per la realizzazione del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo-Giampilieri.***
- *foglio 9 mappale 126 qualità vigneto, classe 2a, superficie catastale mq.2.610 - reddito agrario: 9,44 - reddito domenicale: 20,22*
- *foglio 9 mappale 127 qualità vigneto, classe 2a, superficie catastale mq.1.290- reddito agrario: 4,66 - reddito domenicale: 9,99 centesimi).*

Per ulteriori e migliori indicazioni si rinvia all'integrazione della CTU del 08.07.2024

Prezzo base d'asta del lotto: € 25.000,00 (euro venticinquemila/00)
Rilancio minimo € 1.000,00
Offerta minima ammissibile € 18.750,00

******

Si premette che tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato rivolgendosi al professionista delegato tel. 377.9922132, gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario.
Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche.***

Attesa la modalità di vendita sincrona mista disposta dal provvedimento del G.E., l'offerente potrà scegliere due modalità di presentazione dell'offerta:
1) cartacea (o analogica)
2) telematica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**;

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati;

L'offerta, redatta in carta semplice in regola con il bollo di €. 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto (che potrà essere inferiore fino ad un quarto al prezzo indicato come prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire:

1) Laddove sia presente nella procedura un creditore fondiario (quale creditore procedente ovvero creditore intervenuto) il versamento dovrà avvenire direttamente in favore del detto creditore.
2) Laddove NON sia presente nella procedura un creditore fondiario, il versamento dovrà avvenire in favore della procedura con bonifico sul conto corrente ad essa intestato.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri. Se l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

b) Cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.
La detta cauzione potrà essere così versata:
2-A) **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a *"Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 261/2010 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Daniele Passaro"* allegato all'offerta.
2-B) **mediante bonifico bancario** sul c/c intestato a "Tribunale di Messina" *Procedura esecutiva n° 261/2010 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Daniele Passaro"* IBAN: IT 27 J05387 16500 000 00 3029654 ed allegando all'offerta copia della relativa contabile di bonifico.
Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non fosse inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

c) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

d) la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, del presente atto di avviso e dell'elaborato peritale, anche con particolare riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumerne direttamente tali incombenze;

- Le buste presentate con modalità cartacea (o analogica) saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso lo studio sopra indicato: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELL'OFFERTA

L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti:
https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito **https://www.garavirtuale.it.**
Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

Successivamente, il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.
Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente:

Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura
d) il numero o altro dato identificativo del lotto
e) la descrizione del bene
f) l'indicazione del referente della procedura
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti a lui attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la sede su indicata ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente eseguito sul conto corrente acceso presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna ed intestato a "Tribunale di Messina Proc. Es. 261/2010", IBAN: IT 27J 05387 16500 000 00 3029654

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

La vendita si svolgerà secondo le seguenti modalità:

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL' ASTA SINCRONA MISTA

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute.

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

I dati delle offerte analogiche nonché i successivi rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi personalmente verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica.
La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettati i termini di presentazione dell'offerta.
In caso di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al delegato per chi ha presentato offerta analogica.
Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che, nel tempo di 3 minuti, vi siano stati ulteriori rilanci.
In assenza di adesione alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata a parità di prezzo anche per il termine di pagamento del saldo); se le offerte sono equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:
A) di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle
disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
B) di essere edotto che:
1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

9. E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

11. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

12. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., su:

1) sul quotidiano "Gazzetta del Sud";
2) sul "Portale delle Vendite pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/,
3) sul sito istituzionale www.tribunale.messina.it,
4) su tutti i siti della società incaricata www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.venditegiudiziali.it, www.tempostretto.it.

INFORMAZIONI E VISITA DELL'IMMOBILE

Si precisa che ogni ulteriore informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto e l'eventuale visita dell'immobile posto in vendita potrà essere richiesta al sottoscritto custode e professionista delegato tramite i seguenti recapiti:

- Prenotando una visita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche;
- tel. 377-9922132 (orari di ufficio).

Avv. Daniele Passaro
Via Romagnosi 42
Messina
cell. 377.9922132

In ogni caso è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore delle aste telematiche, tramite Contact Center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:
"sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 " sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
" e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
" chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.
Messina, 23.11.2026

Il professionista delegato
(Avv. Daniele Passaro)
Firma

