TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. IMM. 32/2023

GIUDICE: DOTT. DANIELE CARLO MADIA

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LEONIDA POTESTÀ

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

V° ESPERIMENTO

Il professionista delegato **AVV. LEONIDA POTESTÀ** – con studio Messina Via G. Venezian, 55, ed in viale Principe Umberto, is. 236, comparto VII – vista l'ordinanza di delega emessa il 28.6.2024 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **N° 32/2023 R.G. ES. IMM.**

AVVISA

che giorno **9.2.2027** alle ore **10.00** avanti a sé, presso il di lui studio corrente in Messina, viale Principe Umberto, is. 236, comparto VII 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 EDICOM SPA,** del seguente bene, così identificato (v. perizia):

LOTTO UNICO

FABBRICATO SITO IN SAPONARA (ME), ALLA VIA ROMA S.N.C., COSÌ COMPOSTO

A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso opificio posto a piano terra e primo, compreso area di pertinenza esterna destinata a stoccaggio e parcheggio.
   Superficie commerciale opificio pari a 3.552,18 mq.
   Superficie commerciale accessoria: area esterna pari a 2.342,00 mq.
   IDENTIFICAZIONE CATASTALE: catasto Fabbricati del Comune di Saponara (ME), al foglio 1, particella 1706, subalterno 2, Categoria D/1, rendita 33.884,40.
B) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione uffici posta a piano terra, primo, secondo e terzo piano f.t. .
   Superficie commerciale palazzina uffici pari a 431,35 mq.

Superficie commerciale corpo servizi pari a 293,90 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: catasto Fabbricati del Comune di Saponara (ME), al foglio 1, particella 1706, subalterno 3, Categoria F/3.

Il complesso edilizio industriale insiste su un lotto di terreno di forma irregolare e confina ad ovest con via Roma, sugli altri tre lati con terreni ed immobili di altre ditte.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione consta di tre corpi di fabbrica contigui che dal punto di vista funzionale costituiscono un unicum, e più in particolare:

- un corpo principale a pianta rettangolare , all'interno del quale si svolgono le attività produttive di lavorazione dei profilati metallici, con annessa aria esterna destinata a stoccaggio e parcheggio.
- un secondo corpo di fabbrica a due elevazioni f.t. che accoglie i servizi igienici e gli spogliatoi del personale al piano terra e un deposito ispezionabile al primo piano.
- un terzo corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. destinato ad uffici e locali di rappresentanza.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

Conformità Urbanistica Edilizia: non conforme ma regolarizzabile (pagg. 7/8 perizia).

Conformità catastale: conforme (pag. 8 perizia).

STATO OCCUPATIVO: Occupato dalla società debitrice esecutata. Emesso ordine di liberazione.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 1.632.778,872

OFFERTA MINIMA:

EURO 1.224.584,154

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

EURO 55.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

Le offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c. – inserite in **busta chiusa** sulla quale dovranno essere indicate solo ed esclusivamente le **GENERALITÀ DI CHI PRESENTA L'OFFERTA**, IL **NOME DEL PROFESSIONISTA DELEGATO** E LA **DATA DELLA VENDITA** (nessun'altra indicazione – né il numero o il 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) – dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista Delegato in Messina, viale Principe Umberto is. 236, comparto VII (citofono CEDAC), dalle ore 10.00 alle ore 12.00, e previo appuntamento (recapito telefonico 090.3692667), **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO PRECEDENTE LA VENDITA (DUNQUE ENTRO LE ORE 12:00 DI GIORNO 8.2.2027)**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta (per legge irrevocabile) – **CON L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E DELLE DISPOSIZIONI GENERALI SULLE CONDIZIONI DI VENDITA** – va redatta in carta semplice con bollo di **€ 16,00** nella forma di "**PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**" e dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;
b) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita.
   Se l'offerente è coniugato ed 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 altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza.
   Se l'offerente agisce per "*persona da nominare*" a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'offerta è valida solo ove all'Avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita - procura che deve essere consegnata al Professionista Delegato in sede di gara -;
c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
d) indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad **¼**. È, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al **75%** del prezzo base d'asta;
e) il termine di pagamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato)

che **NON DOVRÀ**, a pena di inefficacia, **ESSERE SUPERIORE A 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE – IL GE HA AUTORIZZATO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DELLE SPESE IN DODICI RATE MENSILI DI UGUALE IMPORTO, LA PRIMA DECORRENTE DAL TRENTESIMO GIORNO SUCCESSIVO L'AGGIUDICAZIONE-**. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare **UN TERMINE PIÙ BREVE**, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato o dal Giudice delle Esecuzioni ai fini della individuazione dell'offerta migliore. Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;

All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società offerente;
b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
c) se l'offerente partecipa per conto di una società o di un ente, dovrà essere allegato anche il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
d) se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
e) indicazione puntuale del lotto per il quale si partecipa alla gara;
f) **a pena di esclusione**, distinta del bonifico bancario (con causale "**VERSAMENTO CAUZIONE**") eseguito sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI MESSINA – PROC. ES. IMM.32/2023**" (presso Banca **BAPR ORA BAPS**) sulle seguenti coordinate

IBAN: IT 68 N 05036 16500 CC0651325926

oppure assegno circolare non trasferibile, **A TITOLO DI CAUZIONE**, intestato a "**TRIBUNALE DI MESSINA – PROCEDURA ESECUTIVA N° 32/2023 R.G.ES.IMM. – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. LEONIDA POTESTÀ**", di importo pari al **10%** del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute 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.

Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto

della Procedura al momento dell'apertura della busta oppure l'assegno circolare non sia stato inserito nella busta, **L'OFFERTA SARÀ ESCLUSA**.

g) la dichiarazione, qualora se ne posseggano i requisiti, di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt 12 e ss del D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale dell'utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'efferente o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente.

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. n. 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.

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 (E DUNQUE ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL 8.2.2027)**.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

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 I.V.A. e documento identità;

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 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 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 a 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, e' 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

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.

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 e' 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 il di lui studio in Messina, viale Principe Umberto, is. 236, comparto VII ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il Delegato alla vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una **cauzione** provvisoria **a garanzia dell'offerta**, di importo non inferiore al **10%** (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura **TRIBUNALE DI MESSINA – PROC. ES. IMM.32/2023**" (presso Banca **BAPR ORA BAPS**) sulle seguenti coordinate

IBAN: IT 68 N 05036 16500 CC0651325926.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste, evidenziando che, entro l'orario indicato, dovrà generarsi 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.

Il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "**CAUZIONE**", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista Delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di

CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del Professionista Delegato.

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. II 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

Le offerte presentate con le predette modalità saranno aperte – alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente – esclusivamente nel giorno fissato per la vendita tenuta dal Delegato presso il di lui studio in Messina, viale Principe Umberto is 236 comparto VII.

Le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno inserite nella piattaforma telematica, onde consentire anche agli utenti connessi on line di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

L'offerente **È TENUTO A PRESENTARSI ALL'UDIENZA DI VENDITA** sicché, in caso di mancata presentazione – e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto – il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

La gara si terrà al termine dell'apertura delle offerte pervenute.

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.

In caso di più offerte valide sul medesimo lotto (è valida come detto l'offerta al ribasso fino

al limite del 25% rispetto al prezzo base), il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.
La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettato i termini di presentazione dell'offerta.
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 bene si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta 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:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

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 D.M. 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– **OFFERTA DOVRÀ CONTENERE TALE ESPLICITA DICHIARAZIONE** - ;

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; se il bene è 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 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 indicato come prezzo base nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

9. è 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 (questi

ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato), 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) **– IL GE HA AUTORIZZATO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DELLE SPESE IN DODICI RATE MENSILI DI UGUALE IMPORTO, LA PRIMA DECORRENTE DAL TRENTESIMO GIORNO SUCCESSIVO L'AGGIUDICAZIONE -** nelle mani del Professionista Delegato (che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento) tramite bonifico sul sopra citato conto corrente bancario intestato alla Procedura da eseguirsi sulle coordinate

IBAN: IT 68 N 05036 16500 CC0651325926

BANCA BAPR (ORA BAPS)

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario (procedente o intervenuto), 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.

Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla – **pena la decadenza dall'aggiudicazione** – nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato entro il termine di **quindici giorni** dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecaria e catastali, oltre al 50% del 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 ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

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, con espresso rimando all'Ordinanza di delega, si applicano le vigenti norme di legge.

Si rappresenta che l'ordinanza di delega a cui è stato fatto espresso rinvio per la disciplina della presente vendita deve ritenersi integrata **DALLA CIRCOLARE N. 59/2022 CON CUI L'ON.LE TRIBUNALE DI MESSINA HA DISPOSTO LA NON OPERATIVITÀ DELLA SOSPENSIONE FERIALE PER LE VENDITE SUCCESSIVE AL LUGLIO 2022**. Pertanto il pagamento del saldo prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione, dovrà avvenire entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si ribadisce che

in ordinanza il GE ha autorizzato il pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione in dodici rate mensili di uguale importo, la prima decorrente dal trentesimo giorno successivo l'aggiudicazione.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà, **almeno quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio del Gruppo Edicom spa, alla pubblicazione:

- sul quotidiano GAZZETTA DEL SUD (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 200.000,00) e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP);
- a rotazione sui siti **WWW.TEMPOSTRETTO.IT**, **WWW.NORMANNO.COM** E **WWW.MESSINASPORTIVA.IT**;
- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo **WWW.TRIBUNALE.MESSINA.IT**, sul sito **WWW.ASTEANNUNCI.IT**, sul sito **WWW.ASTEAVVISI.IT**, sul sito **WWW.RIVISTEGIUDIZIARIE.IT**, pubblicazione sulla web TV/sito internet **WWW.CANALEASTE.IT**, sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.
- SISTEMA ASTE CLICK che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati
- INVIO DELLA MISSIVA POSTAL TARGET ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);
- PUBBLICAZIONE SU RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE NAZIONALE E DIGITALE;

CUSTODIA

Il Delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche **Custode Giudiziario** dei beni pignorati.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo **http://venditepubbliche.giustizia.it**

Messina, 17.11.2026

(avv. Leonida Potestà n.q.)