

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Esecuzione Immobiliare N. 100/2023 R.G.E. Giudice: dott. Petrolo

Professionista Delegato e Custode giudiziario:

Dott. Comm. Saverio Fiarè

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO

Il professionista delegato, **dott. Comm. Saverio Fiarè** con studio in Messina Via I Settembre n. 37, vista l'ordinanza di delega emessa il 28.06.2024 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Petrolo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 100/2023

AVVISA

che il giorno **22 novembre 2024** alle ore **10:30** presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la **piattaforma www.garavirtuale.it** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese**

Dei seguenti beni, così identificati:

LOTTO 1 – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Giardini Naxos (ME) via Dei Gladioli n° 3, piano 2°, composta da 3 vani ed accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio, camerino e bagno), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 89,70 mq. Confina: a Sud-Est con scala condominiale, a Est con corte privata, a Nord- Ovest distacco fra fabbricati, a Sud-Ovest con Via del Gladioli e sovrastante terrazza condominiale con torrino scala condominiale. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00. Nel Catasto Fabbricati al Foglio 4 di Giardini Naxos (ME) Particella 808 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza catastale 4,5 vani, superficie catastale 80 mq. - (Totale escluse aree scoperte b)= 75 mq. Rendita 278,89 € Indirizzo catastale VIA SEBASTIANO PALADINO (via Dei Gladioli 3) Piano 2°

Sotto il profilo urbanistico, così come risulta nella perizia di stima, la costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione, è stata legittimata con la Concessione Edilizia n. 100/71 del 30.10.1971 e risulta conforme ai provvedimenti provvedimenti edilizi rilasciati.

Sotto il profilo catastale la planimetria agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

Prezzo base d'asta: € 96.185,36 (Euro novantaseimilacentoottantacinque/36),

Offerta minima: € 72.139,05 (Euro settantaduemilacentotrentanove/05)

Rilancio minimo in aumento: € 3.000,00 (Euro tremila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

LOTTO 2 – Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare sito nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) in Via Salvatore Quasimodo n° 5 composto da:

a) unità residenziale composta da 7 vani più accessori (ingresso, corridoio, 3 ripostigli, 2 guardaroba, cantina, garage, soppalco e 4 bagni) e due corti private, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 587,87 mq. Confina: a Nord con Terreno libero altra ditta (part.279), a Est con corte privata e terreno libero stessa ditta (part.385), a Ovest con terreno libero stessa ditta (part.387), a Sud con Via Salvatore Quasimodo da cui si accede. L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa m 2,90. Nel Catasto Fabbricati al Foglio: 20 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella: 386 Subalterno: 1 Zona censuaria: / Categoria: A/2 Classe: 5 Consistenza catastale: 13 vani Dati di superficie catastale: 461,00 mq Rendita: 1.074,23 € Indirizzo catastale: vico Salvatore Quasimodo 5 Piani: S1-T-1-2 ;

b) terreno agricolo che sviluppa una superficie complessiva di circa mq 338,00 mq. Confina: a Nord con terreno stessa ditta (part.388), a Est con terreno altra ditta (part.511), a Ovest con terreno stessa ditta (part.386), a Sud con Via Salvatore Quasimodo. Nel catasto terreni al Foglio: 20 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella: 385, Qualità: Seminativo arborato Classe: 3 Are 3 Reddito dominicale: 1,48 € Reddito agrario: 0,52 € Indirizzo catastale: vico Salvatore Quasimodo 5 Dati di superficie: circa 338,00 mq ;

c) Terreno edificabile che sviluppa una superficie complessiva di circa mq 187,00 mq. Confina: a Nord con terreno altra ditta (part.3), a Est con terreno stessa ditta (part.386), a Ovest con terreno altra ditta (part.458), a Sud con terreno altra ditta (part.370). Nel catasto terreni al Foglio: 20 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella: 387 Qualità: Seminativo arborato Classe: 3 Are 1 Reddito dominicale: 0,82 € Reddito agrario: 0,29 € Indirizzo catastale: vico Salvatore Quasimodo 5 Dati di superficie: circa 187,00 mq;

d) Terreno agricolo che sviluppa una superficie complessiva di circa mq 132,00 mq. Confina: a Nord con terreno altra ditta (part.279), a Est con terreno altra ditta (part.511), a Ovest con edificio stessa ditta (part.386), a Sud con terreno stessa ditta (part.385). Nel catasto terreni al Foglio: 20 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella: 388 Qualità: Seminativo arborato Classe: 3 Are 1 Reddito dominicale: 0,58 € Reddito agrario: 0,20 € Indirizzo catastale: vico Salvatore Quasimodo 5 Dati di superficie: circa 132,00 mq.

Sotto il profilo urbanistico la costruzione del fabbricato a 2 elevazioni f.t. e seminterrato in questione, è stata legittimata con la Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME).

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia di cui sopra e, precisamente:

“diversa distribuzione interna, realizzazione di un soppalco interno in legno con scala posto al piano 2°, realizzazione di una scala all'esterno della sagoma del fabbricato e chiusa in muratura, che porta dal piano T al piano 1°, realizzazione di un balcone lato Sud-Ovest posto a piano 1° da cui si accede anche da una scala esterna in muratura collegando il piano terra con il piano 1, costruzione di un solaio in laterocemento posto a piano 1° per la costituzione di una terrazza con annessa una piccola scala in c.a. esterna da cui si accede, realizzazione di una tettoia con copertura traslucida posta a piano Seminterrato (piano del giardino lato Sud-Est, realizzazione di un volume in legno posto a piano Seminterrato (piano giardino lato Sud-Est, modifica della scala esterna in progetto che collega il piano strada con il piano giardino seminterrato.

Non risultano istanze di condono presentate.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 15.000,00 conteggiati nella determinazione del prezzo di stima.

Sotto il profilo catastale è stata depositata, dal CTU, idonea planimetria catastale.

Prezzo base d'asta: € 160.072,51 (Euro centosessantamilaasettantadue/51),

Offerta minima: € 120.054,40 (Euro centoventimilacinquantaquattro/40)

Rilancio minimo in aumento: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

LOTTO 3 – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano terra, Composto da 6 vani più accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio, 6 w.c.), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 235,00 mq. Confina: a Sud con scala condominiale e androne Condominiale, con u.i. stessa ditta (sub. 30) e con parcheggio altra ditta (sub. 20), a Est con terreno di altra ditta, a Nord con terreno di altra ditta, a Ovest con u.i. altra ditta (sub. 3 e 25). L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90. Nel Catasto Fabbricati al Foglio 16 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella 8 Sub. 31 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza catastale 10,5 vani Dati di superficie catastale: Totali= 235 mq. - (Totale escluse aree scoperte= 226 mq.) Rendita 395,86 €

Sotto il profilo urbanistico la costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione è stata legittimata con la Licenza Edilizia n. 61 del 22.12.1969 e succ. varianti n°19 del 03/06/1975 e n° 17 del 19/04/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune Santa Domenica Vittoria.

Successivamente il suddetto immobile È stato oggetto di divisione con il Permesso di Costruire n°1 del 28/03/2023 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune Santa Domenica Vittoria.

Immobile a destinazione urbanistica Residenziale, appartamento in condominio composto da 14 unità;

Agibilità: non riscontrata agli atti;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 2.000,00.

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata depositata dal CTU.

Prezzo base d'asta: € 83.451,13 (Euro ottantatremilaquattrocentocinquantuno/13),

Offerta minima: € 62.588,35 (Euro sessantaduemilacinquecentoottantotto/35)

Rilancio minimo in aumento: € 3.000,00 (Euro tremila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

LOTTO 4 – Piena proprietà, per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare commerciale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano terra, Composto da 1 vano Bar Ristorante, 1 vano Laboratorio più accessori (corridoio, ripostiglio, 2 w.c.), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 138,00 mq. Confina: a Sud con area parcheggio altra ditta (sub. 20), a Est con terreno di altra ditta, a Nord con u.i. stessa ditta (sub. 31), a Ovest con scala condominiale e androne Condominiale (sub. 3). L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90. Nel Catasto Fabbricati al Foglio 16 di Santa Domenica Vittoria (ME) Particella 8 Sub. 30 Categoria C/1 Classe 1 Consistenza catastale 90 mq. Dati di superficie catastale: Totali= 138 mq. Rendita 1399,08 € Indirizzo catastale Via Libertà n. 330 Piano Terra

Sotto il profilo urbanistico la costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione è stata legittimata con la Licenza Edilizia n. 61 del 22.12.1969 e succ. varianti n°19 del 03/06/1975 e n° 17 del 19/04/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune Santa Domenica Vittoria.

Successivamente il suddetto immobile È stato oggetto di divisione con il Permesso di Costruire n°1 del 28/03/2023 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune Santa Domenica Vittoria.

Immobile a destinazione urbanistica Residenziale, appartamento in condominio composto da 14 unità; Agibilità: non riscontrata agli atti;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 2.000,00.

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata depositata dal CTU.

Prezzo base d'asta: € 63.790,12 (Euro sessantatremilasettecentonovanta/12),

Offerta minima: € 47.842,59 (Euro quarantasettemilaottocentoquarantadue/59)

Rilancio minimo in aumento: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

FISSA

sino al giorno 21/11/2024 entro e non oltre le ore 12, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta;
il giorno 22/11/2024 alle ore 10.30, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c, presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge

L'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (offerente telematico) o in forma analogica ovvero cartacea (offerente tradizionale)

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom Rete di Imprese, con sede legale presso la capogruppo Edicom Finance srl in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18.

IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del delegato, tra le ore 9.30 e le ore 11.30 di ogni mercoledì non festivo e tra le ore 9.30 e le ore 12.00 del giorno precedente la vendita;

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 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, 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 da esibire in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare da esibire in copia autentica.

Qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o per converso la procura che giustifichi gli stessi poteri.

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- gli elementi identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con l'indicazione del numero del lotto, della natura e descrizione dello stesso, del comune in cui si trova, la sua ubicazione ed i suoi estremi di identificazione catastale;
- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- 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 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 dell'80 % del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario, sempre nei limiti del credito ipotecario dello stesso, mentre dovrà consegnare al Notaio Delegato, presso lo studio, a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato **“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 100/2023 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott. SAVERIO FIARE”**, ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie comunicate dallo stesso notaio e relative al conto corrente intestato alla suddetta procedura, il restante saldo prezzo dovuto; inoltre, sempre alle medesime ultime modalità, dovrà versare le spese di trasferimento, che verranno quantificate dal delegato (salvo conguaglio da pagarsi entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione di integrazione da parte del delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.) oltre alle competenze del delegato per il trasferimento a carico dell'aggiudicatario. 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.

- la prestazione di cauzione in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 100/2023 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott. SAVERIO FIARE" ove l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di dispensare gli organi della procedura esecutiva dal produrre le certificazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) 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, che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato a cura e spese dall'aggiudicatario dell'immobile, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia; dell'offerente.

L'offerta può essere presentata anche da più soggetti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e/o dagli offerenti.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) 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 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.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 100/2023 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott. SAVERIO FIARE" per un importo, a titolo di 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.

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

Le buste presentate con modalità 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.

IN FORMA TELEMATICA:

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> entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. 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.

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 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 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.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della

vendita telematica.

Il presentatore/offrente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;

Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi telematici <https://pst.giustizia.it> di allegarlo alla mail unitamente all'offerta;

L'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione; 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.

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;

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;

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015;

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta;

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in

modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili;

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia;

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, 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. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, 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. 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 sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo, a titolo di 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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul **conto corrente avente le seguenti coordinate**

"Trib. di Messina - Proc. Esec. n. 100/2023 R.G.E. - Dott. Saverio Fiarè"

IBAN - IT17W 03426 16500 CC0010004768 BIC - CEEPIT21

causale: proc. Esec.100/2023 R.G.E. lotto ----- , versamento cauzione

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 completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare **"cauzione – proc. N. 100/2023 R.G.Es. imm.;**
- 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, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi 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.
- Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita telematica evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna; 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;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- 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.
- 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 la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolvibile per altri motivi) 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;
 - che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato

dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

- di dispensare 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 (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.);
- che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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, sicchè 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. E' possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

7. 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 udienza (data) 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, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente.

8. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

9. In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate in tal modo:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

10. In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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.

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice S.r.l. alla pubblicazione su:

- www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaaggiudiziarie.it;
- www.tribunale.messina.giustizia.it
- www.tempostretto.it;
- www.canaleaste.it
- Rivista Aste Giudiziarie e Postal Target;
- Portale delle vendite pubbliche

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode giudiziario del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode Dott. Saverio Fiarè con studio in Messina Via I Settembre n. 37 (Email dott.saveriofiare@gmail.com Tel.: 328 1450503)

ASSISTENZA

- Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM Rete di Imprese**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:
- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom - ove presente

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

- Informazioni generali sulle vendite telematiche
- Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche
- Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Messina 29 agosto 2024

Il Professionista delegato

Dott. Comm. Saverio Fiarè

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Saverio Fiarè', written in a cursive style.