

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 232/2016**  
**G.E. Presidente Dott. Ugo Scavuzzo**

\* \* \* \* \*

**DECIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Antonello Garufi, con studio in Messina Viale Boccetta n. 165, vista l'ordinanza di delega emessa il 15/3/19 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione ed i successivi provvedimenti del 23/2/2021, del 6/10/2021, del 08/4/2022, del 6/11/2023, del 24/4/2024 e del 04/10/2024, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 232/16,

AVVISA

che avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Gruppo Edicom SpA, sita in Messina Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista 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 immobili di proprietà della debitrice esecutata - come meglio descritto nei **Rapporti di valutazione (perizie di stima)** e nella **Integrazione alla perizia di stima**, redatti dal CTU Arch. Santa Ilardo, depositate in atti, alle quali si rinvia per avere informazioni sulla conformità edilizia e urbanistica dell'immobile, nonché sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli stessi - e precisamente si vendono i beni così identificati:

**(Rapporto di valutazione (perizia di stima) "B" e Integrazione alla perizia di stima "C")**

**Lotto 001** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A - Dati catastali : foglio 140, particella 1769, subalterno 2, indirizzo via Bisignano, piano Primo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 265,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o di posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 84.200,00** (euro ottantaquattromiladuecento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.500,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 002** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A - Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 3, indirizzo via Bisignano, piano Primo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17. L'appartamento è privo di parcheggio e/o di posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 85.700,00** (euro ottantacinquemilasettecento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.600,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 003** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A - Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 4, indirizzo via Bisignano, piano Secondo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o di posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 84.200,00** (euro ottantaquattromiladuecento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.500,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 004** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 5, indirizzo via Bisignano, piano secondo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17. L'appartamento è privo di parcheggio e/o di posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 85.700,00** (euro ottantacinquemilasettecento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.600,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 005** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 6, indirizzo via Bisignano, piano terzo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o di posto auto. .

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 90.000,00** (euro novantamila/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.700,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 006** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 7, indirizzo via Bisignano, piano terzo, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 91.600,00** (euro novantunomilaseicento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.750,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 007** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 8, indirizzo via Bisignano, piano quarto, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 90.000,00** (euro novantamila/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.700,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 008** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 9, indirizzo via Bisignano, piano quarto, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 91.600,00** (euro novantunomilaseicento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.750,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 009** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 10, indirizzo via Bisignano, piano quinto, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 92.400,00** (euro novantaduemilaquattrocento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.800,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 010** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 11, indirizzo via Bisignano, piano quinto, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 94.000,00** (euro novantaquattromila/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.850,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**Lotto 011** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Messina via Bisignano - Corpo: A – Dati catastali: foglio 140, particella 1769, subalterno 12, indirizzo via Bisignano, piano sesto, Comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65. L'appartamento è privo di parcheggio e/o posto auto.

**L'immobile è posto in vendita senza incanto al prezzo base di € 92.400,00** (euro novantaduemilaquattrocento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 2.800,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**LOTTO N. 12** *(NB- Lotto indicato nelle perizie come Lotto n. 13)* - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato in corso di costruzione in Messina via Bisignano -Corpo: B - Dati catastali: foglio 140, particella 1750, subalterno 2 e subalterno 3, piano T-1-2-3, Comune Messina, categoria in corso di costruzione.

**In osservanza a quanto disposto dal G.E., con provvedimento del 24/04/2024, dovrà essere consentito ai terzi proprietari degli immobili identificati catastalmente al foglio 140, part. 1769, sub. 17 e sub. 18, un passaggio pedonale e carrabile attraverso il portico del fabbricato in corso di costruzione** (come indicato nella planimetria del CTU allegata alla comunicazione al G.E. del 24/10/2022 dep. il 31/10/2022).

**Il Lotto è posto in vendita senza incanto al prezzo complessivo base di € 315.100,00** (euro trecentoquindicimilacento/00).

**Rilancio minimo in aumento: € 9.500,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

**NB – Si invitano tutti gli interessati a leggere attentamente tutte le indicazioni tecniche riportate nelle due perizie [Rapporto di valutazione (perizia di stima) “B” e nella Integrazione alla perizia di stima “C”] dal CTU Arch. Santa Ilardo e a prendere visione della documentazione ad esse allegata.**

\*\*\*\*

#### **LOTTO 013 – [Rapporto di valutazione (perizia di stima) “A”]**

**- BENE N. 001** (descritto nella perizia “A” come Lotto n. 001) - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LASTRICO SOLARE - Dati catasto urbano: foglio 121, particella 579, subalterno 72 (ex 49), indirizzo in Messina c.da Acqua del Conte, Rione Montepiselli, Complesso “Artemide”, piano 5;

**NB – Si invitano tutti gli interessati a leggere attentamente tutte le indicazioni tecniche riportate nella perizia di stima dal CTU Arch. Santa Ilardo e della documentazione ad essa allegata.**

**In particolare, con riferimento al Bene 001, si riporta quanto segue: <<Conformità catastali: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una struttura coperta, presente nel progetto quale spazio tecnico circostante le due scale, che ricade su tale sub, ma non era riportato in catasto. Regolarizzata mediante: presentazione pratica docfa. Descrizione delle opere sanata: struttura coperta in cemento armato attraverso la quale avviene l' accesso dalla scala, si presenta chiusa da due lati, al rustico e priva di pavimentazione.**

*Note: E' stata redatta pratica docfa per regolarizzarla, con prot.0088845 del 07/06/2017. La struttura è stata inserita come unità afferente edificata su lastrico solare, in categoria F/3 (in corso di costruzione)*

*Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;*

*note: L'accesso al lastrico solare adiacente (sub 52) può avvenire soltanto attraverso tale sub, considerando che non è stata realizzata la scala secondaria prevista in progetto, pertanto è stata ricavata una piccola unità, sub 73, (bcnc), comune ai due sub, che permettere di accedere al sub 52, senza creare servitù sul lastrico solare adiacente (Allegato 10 e 11)>>. (così a pag. 23 della perizia di stima).*

- **BENE N. 002** (descritto nella perizia "A" come Lotto n. 002) - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LASTRICO SOLARE - Dati catasto urbano: foglio 121, particella 579, subalterno 52, indirizzo in Messina c.da Acqua del Conte, Rione Montepiselli, Complesso "Artemide", piano 5, categoria lastrico solare, consistenza 142 mq.

**Il Lotto è posto in vendita senza incanto al complessivo prezzo base di € 15.000,00** (euro quindicimila/00);

**Rilancio minimo in aumento: € 500,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

#### **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto **sino alle ore 12:00** del giorno **16/12/2024** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 cpc,

#### **FISSA**

il giorno **17/12/2024 ore 09:30** per la deliberazione sulle offerte e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c, **presso la sala aste telematiche della Gruppo Edicom SpA sita in Messina Via Solferino n. 29.**

\*\*\*\*\*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero CARTACEA)**

Le **offerte di acquisto** ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate al delegato Avv. Antonello Garufi, presso la sede di ISMEDIA-ADR srl sita in Messina Via Attilio Gasparro n. 16, **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita** (orario ricevimento buste dalle ore 10:00 alle ore 12:00);

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, 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 al prezzo base fino ad 1/4 a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co. 2 cpc. (è 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 nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto. 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:

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. Se l'offerente è minorenni, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) assegno circolare non trasferibile - intestato a "*Trib. Messina proc. es. n. 232/16 RGE. delegato Avv. Antonello Garufi*" - 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. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

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;

L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala Aste sopra indicata: 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.

#### **REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA 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>. 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. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 seguenti 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

##### **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 j);
- 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.

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 altro soggetto, 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.

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.

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.

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.

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.

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

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).

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.

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.

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

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.

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.

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).

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

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 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.

**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, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente intestato "PROC. ESEC. IMM. N. 232/2016 R.G.ES. TRIBUNALE MESSINA" - IBAN: IT07X0342616500CC0010003030 – TYCHE BANK SPA.

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte (e cioè entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita)**. Pertanto, **qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile**. Si raccomanda, quindi, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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.;

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.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA SINCRONA MISTA**

La gara si terrà al termine delle operazioni di 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.

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 successivo tempo di tre 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 DELLA 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. Eventuali spese di regolazione urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie 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'aggiudicatario.

7.1. 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.

7.2. L'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

8. 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;

9. 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.);

10. 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;

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

12. 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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente intestato "**PROC. ESEC. IMM. N. 232/2016 R.G.ES. TRIBUNALE MESSINA**" - **IBAN: IT07X0342616500CC0010003030** – **TYCHE BANK SPA** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile (intestato "*Trib. Messina proc. es. n. 232/16 RGE. delegato Avv. Antonello Garufi*") da presentare al delegato Avv. Antonello Garufi, presso la sede di ISMEDIA-ADR srl sita in Messina Via Attilio Gasparro n. 16. 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.

13. 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;

**14. LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESUPPONE L'INTEGRALE CONOSCENZA DA PARTE DELL'OFFERENTE DELL'ORDINANZA DI DELEGA, DELL'AVVISO DI VENDITA, DELLE RELAZIONI DI STIMA E DEGLI ALLEGATI; NONCHE' DI OGNI ALTRA INFORMAZIONE INERENTE LE MODALITÀ E LE CONDIZIONI DI VENDITA E LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL COMPENDIO OGGETTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, COME DESUMIBILI DAL FASCICOLO D'UFFICIO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**

15. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

1. affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Messina di un estratto dell'avviso di vendita;
2. pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sulla Gazzetta del Sud;
3. pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it);
4. pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet della società Edicom srl incaricata degli adempimenti pubblicitari (tra cui [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)), nonché sul sito del Tribunale di Messina ([www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it));
5. pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Antonello Garufi, con studio in Messina Viale Bocchetta n. 165 (tel. 3383517119 – [proceduredelegate@pec.it](mailto:proceduredelegate@pec.it), [avv.antonellogarufi@gmail.com](mailto:avv.antonellogarufi@gmail.com)) al quale gli interessati potranno rivolgersi - previo appuntamento telefonico - per poter informazioni o prendere visione degli immobili ovvero previa richiesta telematica da formularsi via mail [avv.antonellogarufi@gmail.com](mailto:avv.antonellogarufi@gmail.com) (indicando numero procedura, nome, cognome e telefono).

\*\*\*\*\*

E' previsto un servizio di assistenza a cura del gestore vendite telematica tramite *Contact center* dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia-Mestre: tel. 041862235; e-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it); chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Messina, 05/10/2024

Il delegato

Avv. Antonello Garufi

