



DANILO BURGIO
AVVOCATO

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ESEC. IMM. N. 102/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n.R.G.Es.IM 102/2020, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano (oggi G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo), con ordinanza dei 06.03.2023, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e *ss.* c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

AVVISA

che in data **17 gennaio 2025, ore 10:30**, avanti a sé, 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, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** *ex art.* 22 D.M. n. 32/2015 tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese**, dei seguenti beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Messina n. 102/2020 e così identificati:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato, costituito da un unico lotto, si trova in Messina, alla via Palermo, n. 507, piano terra, censito al catasto fabbricati di Messina, al foglio 108, particella 778, sub. 4, in categoria A/4, classe 11, della consistenza di n. 6 vani con rendita di € 173,53, della superficie commerciale di 106,30 mq.

Come da CTU, l'immobile presenta una difformità edilizia, alla luce della diversa distribuzione rispetto alla planimetria catastale in atti, datata 22.01.1964. Dette difformità sono, comunque, regolarizzabili, attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e la successiva rettifica della planimetria catastale attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA.



L'immobile, avente forma irregolare, consta di soggiorno su cui si apre la limitrofa cucina, corridoio da cui si accede ai due servizi igienici, ai tre vani e ad un piccolo ripostiglio.

Pertinenza esclusiva dell'immobile è un cortile, posto ad sud-est, da cui prendono aria ed illuminazione tutti i vani ad esclusione di quello posto a nord-est (che possiede apertura sulla strada pubblica) ed un servizio igienico (quest'ultimo privo di aperture).

L'unità immobiliare presenta, in alcuni ambienti, muffe ed efflorescenze saline con conseguente distacco della pittura superficiale causate dalla persistente chiusura dei locali, del tutto privi di adeguata aerazione. A tal proposito, il CTU, arch. Tefa, ha stimato, con elaborato peritale integrativo, i costi di ripristino in € 7.600,00 che sono stati già decurtati dal prezzo base.

Ai fini della vendita, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. del Tribunale di Messina del 06.03.2023, si precisa che:

1) trattasi di **lotto unico**: unità immobiliare sita in Messina, via Palermo, n. 507, costituita da un appartamento per civile abitazione della superficie commerciale di 106,30 mq e sito al piano terra, censito al catasto fabbricati di Messina, al foglio 108, particella 778, sub. 4, in categoria A/4, classe 11, della consistenza di n. 6 vani con rendita di € 173,53;

2) il **prezzo base** della vendita, determinato secondo le risultanze della Consulenza Tecnica d'Ufficio in atti nonché la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*), vengono così fissati:

base d'asta € 58.275,47 (ribassato del 8% rispetto al tentativo precedente e già decurtato dell'importo di € 7.600,00, per come stimato dal CTU nella relazione integrativa); **rilancio minimo di € 2.900,00**, in caso di gara;

3) l'**offerta sarà efficace, comunque**, se pari **almeno** al 75% del prezzo a base d'asta **ovvero € 43.706,60**.

Attesa la modalità di **vendita sincrona mista** disposta dal provvedimento del G.E., l'offerente potrà scegliere due modalità di presentazione dell'offerta:

- 1) [cartacea \(o analogica\)](#);
- 2) [telematica](#).



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA

Previo rinvio alle [condizioni generali di vendita](#):

- Le offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. devono essere presentate presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, via Sant'Agostino, 24 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (pertanto, entro le ore 12:00 del 16.01.2025)** e, negli altri giorni, nel medesimo luogo previo appuntamento da concordare con il professionista delegato ai seguenti recapiti: avv.daniloburgio@gmail.com oppure telefonicamente al n. 090.3697630, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico;
- **All'esterno della busta** devono essere indicate **solamente** le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati;
- **L'offerta, redatta** in carta semplice in regola con il bollo di €. 16,00, **nella forma di proposta irrevocabile di acquisto**, dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), dovrà essere allegato



certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

d) **il termine di pagamento del prezzo**, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che **non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** (**non** 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. 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 minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a “Trib. ME proc. esec. 102/2020 R.G.Es. c/o Avv. Burgio Danilo” 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 dovesse essere inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa; **in alternativa**, l'importo a titolo di cauzione potrà essere versato a mezzo **bonifico bancario** – con causale “*versamento cauzione*” – **sul c/c intestato alla Procedura e di cui qui si trascrive il relativo IBAN: IT13Y0342616500CC0010004302** 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 cartacea (o analogica) saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- **L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso 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.



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE TELEMATICA DELL'OFFERTA

Previo rinvio alle [condizioni generali di vendita](#):

Le offerte (telematiche) d'acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate, unitamente ai relativi allegati, **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita ovvero entro le ore 12:00 del 16.01.2025**

Nella specie:

- 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, a pena di inammissibilità, 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. 32/2015, oppure di una casella di posta elettronica **certificata** "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta, con l'avvertimento che il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone, ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/2015).

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

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. **L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa),



domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale. 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.

- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata



autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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.

L'offerta telematica dovrà, inoltre, contenere:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione;



- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. 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 D.M. 32/2015

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 D.M. 32/2015

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di



centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la



vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la 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;

- 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 della procedura intestato a “*Trib. ME proc. esec. 102/2020 R.G.Es. c/o Avv. Burgio Danilo*” e intrattenuto presso la Tyche Bank s.p.a. (già Banca di Credito Peloritano S.p.A.), di cui si riporta il relativo codice **IBAN: IT13Y0342616500CC0010004302**, con causale “*versamento cauzione*”, la copia della cui contabile deve essere allegata all'offerta telematica;
- Il bonifico dovrà, in ogni caso, 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. 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;
- 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;

- 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 deve essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso 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 "tradizionale", 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.

La vendita si svolgerà secondo le seguenti modalità:



MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA SINCRONA MISTA

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute. I dati delle offerte analogiche nonché i successivi rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi personalmente verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

• **L'aggiudicatario, a pena di decadenza e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione (non suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto), dovrà effettuare il pagamento del saldo prezzo nonché delle spese e degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto, ivi compresa la quota parte del compenso del delegato/custode.** Il professionista Delegato indicherà, anche sulla base dell'ordinanza, l'importo che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di spese e oneri fiscali, riservandosi di chiedere una integrazione laddove fosse insufficiente.

L'offerente potrà indicare, in ogni caso, un termine più breve entro cui procedere al predetto versamento.



Trattandosi di creditore fondiario, il pagamento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993 ovvero direttamente al creditore medesimo nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- **L'offerente dovrà dichiarare:** 1) di avere preso visione della perizia di stima dell'immobile e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- 2) di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e, pertanto, di dispensare la Procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze;

- **L'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta:** se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'avviso, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar 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.);

- **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; 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.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi



motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;

- **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.** Tali formalità pregiudizievoli, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario;
- **Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi** non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata, salvo esonero, a cura del Professionista delegato e custode;
- **Un'eventuale offerta per persona da nominare**, a norma dell'art. 579, comma III, 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;
- **La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni di vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.**



- Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità legale:

- mediante pubblicazione sul quotidiano “*Gazzetta del Sud*”;
 - mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
 - mediante pubblicazione – a cura di Edicom servizi - sui seguenti siti
- 1) www.tribunale.messina.giustizia.it;
 - 2) <http://www.tempostretto.it>;
 - 3) <http://www.asteannunci.it>;
 - 5) <http://www.asteavvisi.it>.

Si precisa, infine, che l'eventuale visita dell'immobile in vendita potrà essere richiesta solo ed esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, al seguente indirizzo, avendo cura di selezionare l'asta di cui al presente avviso di vendita (17.01.2025) e cliccando, poi, “Prenota visita”.

- [Portale delle Vendite Pubbliche](#)

Ogni altra informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto potrà, invece, essere fornita presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi tramite i seguenti recapiti:

- Inviando una email al Custode all'indirizzo: avv.daniloburgio@gmail.com
- Telefonando al n. di studio 090.3697630 (orari di ufficio).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 28.10.2024

Avv. Danilo Burgio, n.q.
(firmato digitalmente)

