

Avv. Raimondo Adamo
Patrocinante in Cassazione
Via Felice Bisazza n. 20 – 98122 MESSINA
tel. e fax 090.9573683
e-mail: raimonoadamo@yahoo.it
pec: avv.raimonoadamo@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 295/2016 R.G.E.

G.E.: Dott. Ugo Scavuzzo

Professionista Delegato: Avv. Raimondo Adamo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L' Avv. Raimondo Adamo professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in sostituzione del precedente professionista delegato, vista l'ordinanza di vendita del 29.7.2019 ed i successivi atti della procedura, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il **giorno 24 giugno 2026 alle ore 10,30** innanzi a sé, presso lo studio del delegato in Messina, Via Felice Bisazza n. 20, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** ex art. 22 DM 32/2015 tramite il gestore delle vendite telematiche Edicom SpA, dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal CTU della procedura ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti.

LOTTO UNICO (formato da 2 beni: A e B)

A) Appartamento in Letojanni c.da Sillemi, ubicato al piano terra e al piano seminterrato del corpo A del complesso Mediterraneo, avente superficie commerciale di 85,74

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Letojanni al Foglio 13, part. 1127, sub.2, con aggraffato la corte identificata con la part.1125 sub.8, Categoria A/2 classe 8 Consistenza 4,5 vani piano T-S1 - Rendita 232,41 Euro

L'unità risulta costituita da due vani e servizio igienico e disimpegno, oltre una cantina con lavanderia allo stesso piano e una seconda cantina al piano interrato sottostante. Sono altresì di pertinenza dell'unità immobiliare due terrazzini esterni posti su due livelli differenti e la corte e lo spazio di isolamento circostanti parzialmente piantumati.

B) Deposito-box in Letojanni c.da Sillemi, ubicato nel piano seminterrato del corpo B del complesso

Mediterraneo, avente superficie commerciale di mq 36,00.

**Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Letojanni al Foglio 13, part. 1126, sub.13
Categoria C/2, classe 2, Consistenza 34 mq piano S1 - Rendita Euro 91,31**

L'unità risulta composta da un unico vano.

Diritto venduto: diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1000/1000 (specificamente: quota di 1000/1000 di nuda proprietà; quota di 500/1000 di usufrutto e 500/1000 di usufrutto);

Stato di possesso: L'immobile, attualmente, è nella disponibilità degli usufruttuari debitori eseguiti. L'immobile viene venduto libero; la liberazione è a carico della procedura salvo dispensa.

Prezzo base d'asta del lotto unico: Euro 49.600,00 (euro quarantanovemilaseicento/00);

Importo minimo efficacia dell'offerta: Euro 37.200,00 (prezzo base d'asta ribassato di ¼)

Deposito cauzionale: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: euro 2.000,00 sull'offerta più alta

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale: Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore arch. Maria Gangemi si legge testualmente che:

“Conformità Edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. diversa distribuzione interna della cantina al piano interrato con la realizzazione di un servizio igienico 2. realizzazione di un soppalco per l'intero sviluppo planimetrico della cantina al piano interrato 3. realizzazione di una copertura precaria di una porzione della corte esterna con montanti costituiti da scatolari metallici, sormontati da tegole. Le difformità sono in parte regolarizzabili, e più precisamente:

- la difformità di cui al punto 1 è regolarizzabile mediante presentazione di comunicazione asseverata, completa di elaborati grafici, ex art. 6, comma 3 del dpr n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, con una sanzione per opere già eseguite,

- la difformità di cui al punto 2 e 3 non sono sanabili in quanto le opere prive anche di provvedimenti autorizzativi dal punto di vista sismico, non rispondono alle prescrizioni igienico sanitarie ed alla normativa sismica vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità Catastale Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna cantina piano interrato. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione comunicazione Docfa per aggiornamento planimetria previa regolarizzazione urbanistica delle opere. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità urbanistica Nessuna difformità”

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **23 giugno 2026 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., alternativamente:

- presso lo studio del delegato secondo le modalità di cui infra; (MODALITA' ANALOGICA ovvero cartacea)
- in via telematica secondo le modalità di cui infra (MODALITA' TELEMATICA);

FISSA

il giorno **24 giugno 2026 alle ore 10,30** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. presso lo studio del delegato in Messina Via F. Bisazza n. 20, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it;

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; i procuratori legali, muniti di procura speciale notarile, possono anche fare offerte per persona da nominare.
- 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 Edicom SpA

IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, sito in Messina, Via Felice Bisazza n. 20, **entro e non oltre 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, munita di bollo di €. 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare (numero di ruolo e tribunale).

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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 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;

Se all'asta partecipa un legale, all'offerta dovrà essere allegata la procura notarile.

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

d) 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).

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;

e) 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 (per la parte corrispondente al suo complessivo credito) laddove presente nella procedura quale procedente 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.

f) 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 o **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Trib. Messina – proc. es. n. 295/2016 R.G.Es.imm. - Prof. del. Avv. Raimondo Adamo**"; ovvero **mediante bonifico bancario** (con causale "**Versamento Cauzione**") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (**PROC. ESEC. N. 295/2016 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA, presso Tyche Bank, filiale di Messina, Codice Iban: IT 09 J 03426 16500 CC0010003171**).

Ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

g) l'espressa dichiarazione 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.

h) l'espressa dichiarazione di dispensare 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.).

- 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) la distinta del bonifico bancario (con causale "Versamento Cauzione") eseguito sul conto corrente intestato: **PROC. ESEC. N. 295/2016 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA, presso Tyche Bank, filiale di Messina, Codice Iban: IT 09 J 03426 16500 CC0010003171**, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a "**Trib. Messina – proc. es. n. 295/2016 R.G.Es.imm.- Prof. del. Avv. Raimondo Adamo**", per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, 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" di acquisto dovranno essere presentate in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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://pvp.giustizia.it/pvp/> e <https://www.garavirtuale.it>.

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.

N.B.: Non è sufficiente, pertanto, il solo inserimento dell’offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l’offerta essere spedita all’indirizzo pec sopra indicato.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

All’offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 15% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a **PROC. ESEC. N. 295/2016 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA, presso Tyche Bank, filiale di Messina, Codice Iban: IT 09 J 03426 16500 CC0010003171**

- 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 – sempre per via telematica - **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/offerente 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) e 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;
- Se all'asta partecipa un legale, all'offerta dovrà essere allegata la procura notarile.
- 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
- **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 bancario della procedura intestato a: **PROC. ESEC. N. 295/2016 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA, presso Tyche Bank, filiale di Messina, Codice Iban: IT 09 J 03426 16500 CC0010003171**. 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;
 - **Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la causale: "Versamento Cauzione", in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.**
 - la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
 - Ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.
 - 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. 192/2.005 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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 4. Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
 5. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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% del compenso

spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente.

A tal ultimo fine, 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 ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

7. 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.

8. 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 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.

9. 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; durante la gara, ciascun interessato, al fine di superare l'offerta precedente, deve proporre - nella sala aste o per via telematica - una offerta superiore alla somma prima indicata, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima; il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento sarà quella indicata per ciascun lotto nel presente avviso di vendita. In caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

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

-a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

-a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

-a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

11. 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.

12. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare sul conto corrente della procedura esecutiva, entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione ed i beni saranno rimessi in vendita.

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;

13. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

PUBBLICITA'

I dati relativi alla vendita che possano interessare al pubblico saranno pubblicati su:

- Portale delle Vendite pubbliche;
- Siti www.messinasportiva.it, www.tribunale.messina.giustizia.it,
www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;

- Rivista Aste Giudiziarie;

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusta provvedimento del G.E., è nominato anche custode del bene pignorato. Ogni interessato può richiedere maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, avv. Raimondo Adamo, sito in Messina, Via Felice Bisazza n. 20.

La visita del bene deve essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>)

In ogni caso è 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. 041.5369911 fax 041.5361923; - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; - email: venditetelematiche@edicomsrl.it; - chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Messina, lì 27 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Raimondo Adamo