

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n. 101/21 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

II ESPERIMENTO

L'avvocato Valentino Giordano, del Foro di Messina, con studio in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Carlo Madia, emessa in data 28 febbraio 2025 e provvedimenti successivi,

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2026 alle ore 11.30**, avanti a sé, nel proprio studio in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO, in due lotti, 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:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1 – In Messina, Contrada Casicelle s.n. – Lardereria Inferiore, appezzamento di terreno con entrostanti fabbricato ai piani terra, primo e secondo, di quattro vani ed accessori ai piani terra e primo e terrazzo a piano secondo sul quale, in assenza di titoli abilitativi, in violazione delle norme sismiche e non a regola d'arte, è stata realizzata una copertura a falde con struttura in acciaio a protezione di una porzione di terrazza e del lanternino scala o ripostiglio, e deposito, di fatto adibito a civile abitazione, composto, a piano terra, da due vani ed accessori e a piano primo da ripostiglio e terrazza, nel quale sono state eseguite opere e manufatti in ampliamento, in assenza di titoli abilitativi e senza autorizzazioni ai fini sismici.

Dall'Ape allegato alla CTU l'immobile particella 499 in classe E.

Nel Catasto terreni del Comune di Messina, in ditta esatta, fg. 150, particella 879, are 15.00, uliveto 3, R.D. € 5,42 e R.A. € 6,20.



Nel Catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, **fg. 150:**

- **particella 499**, z.c. 2, Contrada Casicelle sn, P. T.-1-2, cat. A/2, cl. 10, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 227, sup. totale escluse aree scoperte mq. 196, rendita euro 395,09;

- **particella 500**, z.c. 2, Contrada Casicelle, P. T.-1, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 33, sup. cat. tot. mq. 43, rendita euro 61,35.

Sulla particella 499 e sul terreno trascritto provvedimento di assegnazione della casa coniugale successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente.

Immobili occupati da terzi.

In corso attività di custodia per la liberazione dell'immobile particella 500 del fg. 150.

Immobili occupati da terzi.

Prezzo base d'asta: euro 163.800,00 (centosessantatremilaottocento/00).

Offerta minima: euro 122.850,00 (centoventidueemilaottocentocinquanta/00).

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

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che per la costruzione degli immobili è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 3051 del 10.8.2010, per un fabbricato residenziale a due el. f.t. e per un deposito a una el. f.t..

Per i suddetti fabbricati sono stati depositati i relativi certificati di idoneità sismica, quello del fabbricato a civile abitazione al Genio Civile restituito con nota UOB S. 5 prot. 31737 del 24.10.2007 e quello del deposito presso il Comune di Messina.

Il C.T.U., rispetto al progetto di cui alla citata concessione in sanatoria, ha rilevato le difformità indicate al paragrafo 4.2 della perizia per gli immobili A, A1 e B, precisando che le modifiche apportate non sono regolarizzabili urbanisticamente comportando aumento di volume non autorizzato.

Il C.T.U. ha, altresì, precisato che gli immobili possono essere regolarizzati con la presentazione di un nuovo progetto alle condizioni indicate in perizia, i cui costi materiali rientrano nelle percentuali delle spese di adeguamento e correzioni della stima nella stessa indicate, mentre rimangono a



carico della parte aggiudicataria le spese di progettazione e direzione lavori nonché quelle per il rilascio dell'abitabilità.

Il C.T.U. ha rilevato difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Gli immobili ricadono in parte in zona E1 e in parte in strada di piano, in zona SIC-ZPS e gravati dal vincolo idrogeologico.

Lotto 2 – Appartamento in Scaletta Zanclea, Via Roma n. 321, ubicato a piano primo, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, due vani, bagno, lavanderia e balconi oltre soprastante terrazza a piano secondo, su cui è stata realizzata una tettoia in legno.

Dall'Ape allegato alla CTU l'immobile in classe A2.

Occupato da terzi.

Nel Catasto fabbricati del Comune di Scaletta Zanclea, in ditta esatta, **fg. 3, particella 109, sub. 5**, Via Roma n. 321, P. 1-2, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq. 73), rendita euro 158,04.

Prezzo base d'asta: euro 107.100,00 (centosettemilacento/00).

Offerta minima: euro 80.325,00 (ottantamilatrecentoventicinque/00).

Rilancio minimo in aumento: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che per il fabbricato in cui ricade l'immobile, originariamente a due piani, di cui uno parzialmente sottostrada, la CEC il 24.5.1977 esprimeva parere favorevole per il progetto di riparazione organica e trasformazioni di copertura ordinaria e solaio di interpiano in c.a..

Per detti lavori è stata rilasciata l'autorizzazione del Genio Civile prot. N. 11559 del 30.05.1977 e concessione edilizia prot. 991 R.C. 14/77 del 20.04.1978. Per lavori di ampliamento ed elevazione di un piano è stata rilasciata la concessione edilizia n. 17/90 a condizione che la pensilina di copertura sulla terrazza fosse di m. 1.50; il Genio Civile ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n. 29273 del 22.02.1991 e il Comune ha rilasciato l'abitabilità prot. 4450 dell'1.8.2005. Risulta, altresì,



rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 1/07 per la realizzazione sulla terrazza di una tettoia in legno aperta, con copertura a tegole, per una superficie di mq. 34,40. Il CTU al paragrafo 4.2 della perizia ha segnalato delle difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n. 17/90, precisando nelle note integrative di rettifica alla perizia, depositate il 23.5.2024, che con un nuovo progetto possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 solo le modifiche relative alla tettoia edificata sulla terrazza di copertura, mentre per la chiusura e copertura della veranda a livello si deve procedere alla relativa rimozione (inclusa l'eliminazione della zona cottura e dei relativi impianti) e che è eventualmente possibile regolarizzare la pensilina nei limiti imposti dalla concessione edilizia 17/90. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Il C.T.U. ha rilevato che non è presente la planimetria catastale dell'appartamento

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero cartacea)

Le offerte di acquisto, per ciascun lotto, ex art. 571 c.p.c., irrevocabili, dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto delegato in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, **entro e non oltre le ore 12 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 per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3, c.p.c. è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita.

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 della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito come desumibili dal fascicolo d'ufficio.



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, codice fiscale o Partita IVA, stato civile, indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, 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) l'indicazione del numero della procedura, del professionista delegato e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) 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):

d) 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.);

e) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

g) la prestazione di cauzione in misura non inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente può versare anche una cauzione più alta.



La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. n. 101/21 R.E. – Avvocato Valentino Giordano" o mediante bonifico sul conto corrente bancario della procedura esecutiva presso Tyche Bank– IBAN IT66B0342616500CC0010008177 intestato "Proc. es. n. 101/2021 R.E. Tribunale di Messina", indicando nella causale "Versamento cauzione".

L'assegno circolare non trasferibile dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa.

All'offerta dovranno essere allegati: 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.

Per la partecipazione alla vendita, l'offerente 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, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente.

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 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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.



2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.



2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta alle



ore 9.30 dal delegato presso il proprio studio in Messina, Via della Munizione n. 3 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 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 esecutiva presso Tyche Bank– IBAN IT66B0342616500CC0010008177 intestato "Proc. es. n. 101/21 R.E. Tribunale di Messina", indicando nella causale "Versamento cauzione".

Il bonifico non dovrà contenere alcuna causale, in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del professionista delegato, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste.

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.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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.

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

Il giorno della vendita, le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alle ore 9.30 alla presenza del delegato e degli offerenti presso lo studio del sottoscritto, in Messina, Via Cesare



Battisti n. 265 e saranno successivamente inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

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 rispettato 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 in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero, ancora, in presenza di una 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. La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – Proc. n. 101/2021 R.E. – Avvocato Valentino Giordano", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata, ovvero, secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/93 al creditore fondiario.



Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Messina – Proc. n. 101/2021 R.E. – Avvocato Valentino Giordano" o bonifico, nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

Giusta ordinanza di delega il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese potrà avvenire in dodici rate mensili di eguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione.

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 del trasferimento del bene e al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, vincoli, oneri, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 degli 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.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

PUBBLICITA'

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

- Portale Vendite Pubbliche;
- sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.messinasportiva.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

L'avviso dovrà, altresì, essere pubblicato sulla web TV/ sito internet www.canaleaste.it, con il Sistema Aste Click e su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale Edizione Digitale e invio della missiva Postal target.

CUSTODIA

Il sottoscritto delegato è anche custode del compendio pignorato; la visita dell'immobile potrà effettuarsi con il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format



di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato (090/2130617 – 3388176376 - valegiordano@virgilio.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

- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Messina, 28.04.2026

Il Professionista delegato

Avvocato Valentino Giordano

