

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 88/2022 R.G.Es.Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo Petrolo

Professionista Delegato: Avv. Alessandro Cacciotto

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Cacciotto

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
I° ESPERIMENTO

- Vista l'ordinanza emessa in data **07.02.2024**, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Paolo Petrolo, con cui è stata disposta la vendita senza incanto, secondo la modalità telematica "sincrona mista", del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 88/2022 R.G.Es.Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.

- Considerato, pertanto, che occorre procedere all'espletamento del primo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza.

Il Professionista Delegato, Avv. Alessandro CACCIOTTO

AVVISA

che il giorno **22 maggio 2024, alle ore 10:30**, avanti a sé, **presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina (ME), 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**, del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dal Dott./Arch. Daniela D'Andrea 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 sui beni:

LOTTO 1 COMPOSTO DA: PIENA PROPRIETÀ DI VILLA SINGOLA a GIARDINI NAXOS (ME), Contrada Ciminello, della superficie commerciale di 328,75 mq.

La villa, a destinazione residenziale, si sviluppa su quattro livelli. Essa è composta da un piano seminterrato e tre livelli fuori terra. La facciata esterna dell'intero fabbricato è al rustico, solo intonacata e non tinteggiata.

Il **piano seminterrato** è destinato a deposito, si trova allo stato rustico, non rifinito. Il **piano terra** è collegato esternamente al piano seminterrato da una rampa di scale ed è collegato al piano primo da una scala interna. Sono ubicati un bagno ed una lavanderia, un grande ambiente a giorno che comprende i locali salotto e tinello e ingloba un locale cucina indipendente. Il salotto ha accesso ad un balcone tramite due porte finestre. Il piano terra si conclude con un piccolo vano sottoscala e



con una camera comunicante anch'essa col balcone sul fronte principale tramite porta- finestra. Al **piano primo** è presente un disimpegno dal quale si accede ad un bagno e quattro camere, di cui una delle quattro è munita di altri due ambienti ad essa collegati in modo contiguo, quali lo spogliatoio e il bagno ad essa annessi. Alcune camere hanno accesso verso l'esterno di un balcone che gira quasi per tutto il piano primo tranne che sul fronte ovest illuminato da finestrelle in vetrocemento colore azzurro. In una delle camere, adibita a studio, è presente un piccolo buttatoio ed una stufa in ghisa con tubo in rame. Il **piano secondo**, collegato al piano primo da una scala interna, è un piano completamente **ABUSIVO** che come accertato e dichiarato dall'esperto stimatore nella relazione, non è sanabile ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. La conformazione originaria dell'immobile è infatti un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato con tetto a copertura piana e torrino scala. Oggi, l'ultimo piano del fabbricato è un intero piano residenziale che si sviluppa planimetricamente in maniera simile al piano sottostante (piano primo) e dove insiste dunque un disimpegno-corridoio e quattro camere da letto ed un bagno. Presente un balcone che gira per tutto il piano.

L'esperto stimatore ha effettuato una stima dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova ad oggi, e dunque costituito da un piano seminterrato di 98,07 mq netti, un piano terra di 99,67 mq netti, un piano primo di 86,67 mq netti. Alla stima così calcolata, è stato sottratto – tramite formulazione di computo metrico - il costo di una eventuale demolizione delle opere abusive riscontrate e cioè dell'ultimo piano del fabbricato oggetto di stima il quale, per quanto comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos, non è sanabile. All'interno della perizia l'esperto stimatore ha conteggiato il costo di demolizione.

L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Giardini Naxos (ME) al foglio 1, particella 850, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 2.954,13 euro. Indirizzo catastale: Contrada Ciminello. Piano: S1 – T – 1 – 2.

Quanto alla determinazione del prezzo di vendita del compendio pignorato, il Professionista Delegato, in ossequio all'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., ha proceduto a ridurre del 15% il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto che tale riduzione è stata omessa dall'esperto, in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata.

Prezzo base d'asta: euro 300.691,00 (Euro trecentomilaseicentonovantuno/00)

Offerta minima: euro 225.518,25 (Euro duecentoventicinquemilacinquecentodiciotto/25)

Offerta minima in aumento: euro 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

In merito alle pratiche edilizie, dalla relazione dell'esperto stimatore, si evidenzia la C.E. n. 146 del 16.01.2007, in sanatoria, rilasciata il 22.01.2007 con il n. 3040/2015 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile in Giardini Naxos identificato al NCEU al Fg. 1, Part 850. La C.E. n. 146 del 16.01.2007 in sanatoria (pratica di sanatoria 718/95) è stata rilasciata in seguito alla domanda di condono edilizio ai sensi e per effetto dell'Art. 39 della L. 23.12.1994 n° 724 presentata in data 31.03.1995 prot. 7926 ed inerente le modifiche interne ed esterne, con diminuzione della volumetria, realizzate nel fabbricato sito in c. da Ciminello ed assentito con C.E. n° 40 del 28.11.1990 ed adibito a civile abitazione, censito in catasto al Foglio 1, Part. 850.

Con riferimento alla situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n° 152 del 18.04.1985, l'immobile ricade in zona E (VERDE AGRICOLO).



L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità catastale.

Quanto invece alla conformità urbanistica, l'esperto stimatore ha rilevato una criticità alta, essendo state rilevate le seguenti difformità: abuso relativo all'intero piano secondo del fabbricato. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. I costi per l'eventuale demolizione delle opere abusive sono stati quantificati dall'esperto stimatore nella relazione di stima. La suddetta situazione è riferita solamente al piano secondo del fabbricato e relativa copertura a falde.

Per quanto riguarda invece la corrispondenza tra dati catastali ed atto, il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità.

In ordine alla classe energetica, il C.T.U. ha attribuito all'unità immobiliare la classe energetica "D", rappresentando, tuttavia, di essere stato impossibilitato a depositare l'APE presso il "Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica Regione Sicilia" in quanto privo di Libretto di impianto. L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

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

- Le offerte di acquisto, ex art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Messina (ME) – 98123, Via Cesare Battisti n. 191 Is. 217, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**.

- All'esterno della busta devono essere indicati, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene 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 dovrà contenere:**

- a) le generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (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.), stato civile, recapito telefonico ed eventuale indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata del soggetto che sottoscrive la medesima offerta e 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 dell'istante e del codice fiscale. L'offerente dovrà anche presentarsi alla 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, allegando, altresì, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o 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 allegata 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 sottoscritta congiuntamente da più persone, occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;

- potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero della procedura esecutiva, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del Professionista Delegato, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).**
A contrario, sarà inefficace l'offerta inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

d) il modo e il termine di pagamento del prezzo, degli oneri accessori e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Si precisa, altresì, che il termine di 120 giorni è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;

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

f) la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze;

g) 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.);

• All'offerta dovranno essere allegati:

a) la 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, copia conforme dell'autorizzazione



del giudice tutelare; se l'offerente non è cittadino dell'U.E., dovranno essere prodotti la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n° 88/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Alessandro Cacciotto*” per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena d'inefficacia dell'offerta: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa. Il versamento della cauzione potrà avvenire anche tramite bonifico irrevocabile da eseguire sul conto corrente bancario intestato a “*Proc. Esec. Imm. n. 88/22 R.G. Es. Trib. di Messina c/o Avv. Alessandro Cacciotto*” con codice **IBAN: IT67N0342616500CC0010004737** e con causale “*versamento cauzione*”. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste, pena la validità stessa dell'offerta. L'offerente provvederà, pertanto, ad allegare all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione);

c) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

d) 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, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

e) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.;

f) i diritti e le spese derivanti dal trasferimento del bene saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed esse dovranno essere versate nello stesso termine di legge previsto per il versamento del saldo prezzo, importo quest'ultimo che sarà versato mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.).

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://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel “manuale utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, 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. 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.

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 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.

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".*

- 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 d'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, del codice civile,



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.

Ed ancora:

- 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.

Ancora, riprendendo la disamina del contenuto dell'art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, si evidenzia quanto segue:

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, 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:

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

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

- 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 Professionista Delegato presso la sala aste telematiche della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti al Professionista Delegato.

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 intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 88/22 R.G. Es. Trib. di Messina c/o Avv. Alessandro Cacciotto" con codice **IBAN:IT67N0342616500CC0010004737**. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente, al momento dell'apertura delle buste, evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;



- ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica, completa di CRO, e la causale deve riportare l'indicazione "versamento cauzione".
- il bonifico andrà effettuato, come già detto, 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 DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità "sincrona mista". Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. 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 Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione. Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa. Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,



- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato presso la sala aste della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

I rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al Professionista 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 termini di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- 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:

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. l'immobile sarà 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
5. ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore;
7. l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) Nel caso di unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, 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;
8. tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
9. l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può 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.);
10. è necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. Il pagamento del



saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. 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;

11. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
12. 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. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Alessandro Cacciotto, con studio in Messina (ME), via Cesare Battisti n. 191 Is. 217 (Tel. 090718511 – Cell. 3458049032). Lo studio è aperto al pubblico il martedì ed il mercoledì non festivi dalle ore 16:00 alle ore 18:00.

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della società Gruppo Edicom S.p.A. alla pubblicazione del presente avviso su:

- Gazzetta del Sud;
- Portale delle Vendite Pubbliche;
- www.tribunale.messina.giustizia.it;
- www.asteannunci.it;
- www.asteavvisi.it;
- www.rivistaastegiudiziarie.it;
- www.canaleaste.it;

sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

- Sistema Aste Click;



- Postal Target;
- Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale;
- www.tempostretto.it.

VISITE DEGLI IMMOBILI

La visita dell'immobile potrà effettuarsi 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 possono essere richieste al Professionista Delegato e Custode Avv. Alessandro Cacciotto, con studio in Messina (ME), via Cesare Battisti n. 191 Is. 217 (Tel. 090718511 – Cell. 3458049032 E – mail avv.alessandrocacciotto@gmail.com).

ASSISTENZA

In ogni caso, per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM Rete di Imprese**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente.
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA:

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche;
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche;
3. Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara.

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Messina, li 06.03.2024

**Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Cacciotto**

