

## TRIBUNALE DI MESSINA

### Procedura esecutiva immobiliare n. 27-2014 R.G. Es. Imm.

#### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Antonio Arena, con studio in Messina Va Ghibellina 77, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 27/2014 R.E., giusta ordinanza del G.E. Dott. Daniele Carlo Madia del 13/3/2024,

#### AVVISA

che in data 12/7/2024 alle ore 11:00 presso il proprio studio in Messina, Via Ghibellina 77, avrà luogo la vendita senza incanto telematica sincrona mista dei beni di cui ai lotti di seguito specificati:

#### **LOTTO 1**

- Piena proprietà di un appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, posto al piano terra e primo piano, identificato in catasto del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 3731, sub 9, categoria A/2, vani 5,5, superficie 114 mq, rendita €. 136,34.-
  - Piena proprietà di un box auto, sito al piano seminterrato di un fabbricato in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, della superficie di mq 16, in catasto fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, al foglio 3, particella 3731, sub 5, categoria C/6, superficie catastale mq 20, rendita 17,35.-
- Negli immobili sono presenti difformità urbanistiche e catastali come descritte nella perizia di stima a cui si rimanda e scaricabile dai siti appresso indicati.
- **Prezzo base d'asta €. 152.150,00**
  - Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 4.500,00
  - Offerta minima €. 114.112,50

#### **LOTTO 2**

- Piena proprietà di un appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, posto al piano secondo, identificato in catasto del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 3731, sub 12, categoria A/2, vani 3,5, superficie catastale 68 mq, rendita €. 86,76.-
  - Piena proprietà di un box auto, sito al piano seminterrato di un fabbricato in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, della superficie di mq 17, in catasto fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, al foglio 3, particella 3731, sub 7, categoria C/6, superficie catastale mq 22, rendita 18,44.-
- Negli immobili sono presenti difformità urbanistiche come descritte nella perizia di stima a cui si rimanda e scaricabile dai siti appresso indicati.
- **Prezzo base d'asta €. 74.970,00**
  - Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 2.500,00
  - Offerta minima €. 56.227,50

#### **LOTTO 3**

- Piena proprietà di un appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, posto al piano secondo, identificato in catasto del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 3731, sub 11, categoria A/2, vani 4,5, superficie 68 mq, rendita €. 111,55.-

- Piena proprietà di un box auto, sito al piano seminterrato di un fabbricato in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, della superficie di mq 13, in catasto fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, al foglio 3, particella 3731, sub 4, categoria C/6, superficie catastale mq 16, rendita 14,10.-  
Negli immobili sono presenti difformità urbanistiche come descritte nella perizia di stima a cui si rimanda e scaricabile dai siti appresso indicati.

- **Prezzo base d'asta €. 95.200,00**

- Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 3.000,00

- Offerta minima €. 71.400,00

#### **LOTTO 4**

- Piena proprietà di un deposito sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, posto al piano terzo, identificato in catasto del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 3731, sub 13, categoria C/2, , superficie 41 mq, rendita €. 52,94.-

Nell'immobile sono presenti difformità urbanistiche e catastali come descritte nella perizia di stima a cui si rimanda e scaricabile dai siti appresso indicati.

- **Prezzo base d'asta €. 39.950,00**

- Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 29.962,50

- Offerta minima €. 1.000,00

#### **LOTTO 5**

- Piena proprietà di un appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, posto al piano terra, identificato in catasto del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 3731, sub 8, categoria A/2, vani 3, superficie 60 mq, rendita €. 63,52.-

- Piena proprietà di un box auto, sito al piano seminterrato di un fabbricato in Villafranca Tirrena (ME) Via Consortile snc, della superficie di mq 42, in catasto fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, al foglio 3, particella 3731, sub 3, categoria C/6, superficie catastale mq 49, rendita 45,55.-  
Negli immobili sono presenti difformità urbanistiche e catastali come descritte nella perizia di stima a cui si rimanda e scaricabile dai siti appresso indicati.

- **Prezzo base d'asta €. 84.150,00**

- Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 2.500,00

- Offerta minima €. 63.112,50

\*\*\*\*\*

La vendita procederà ai sensi degli artt. 569 c.p.c. e ss. mediante acquisizione di offerte irrevocabili di acquisto e successiva gara tra gli offerenti con le modalità della vendita telematica sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M n. 32/2015.

Il gestore della vendita telematica nominato è la società Gruppo Edicom spa titolare del portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Alla gara potranno partecipare tutti soggetti (escluso il debitore) che alternativamente:

A) hanno presentato una offerta cartacea (analogica) in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato con le modalità appresso indicate;

B) hanno presentato offerta telematica predisposta mediante il modulo "Offerta Telematica" disponibile sul portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche, ed inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia secondo le modalità appresso indicate.-

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA (ANALOGICA):**

- Le offerte dovranno essere consegnate, a pena di inefficacia, in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.  
Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.
- Le offerte dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita, presso lo studio del professionista delegato in Messina Via Ghibellina 77, negli orari di apertura dello studio (tutti i giorni tranne il sabato e festivi dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:30).-
- L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando (inserendoli nella busta) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato a: Proced. Esec. 27/2014 R.G.E. Imm alle coordinate bancarie Iban: IT79V0503616501CC0631613511 ovvero

assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 27/2014 R.G.Es. Imm. – Professionista delegato avv. Antonio Arend", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto.

- Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo della cauzione a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.
- L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).
- L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..
- Il soggetto che presenta la busta con l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.
- 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.
- Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte il giorno dell'asta all'ora fissata alla presenza del professionista delegato e degli offerenti che intenderanno partecipare e saranno inserite nella piattaforma telematica a cura del professionista onde consentirne la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente.

## **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

- Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n° 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata

congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, 2° periodo, d.m. n° 32/2015);

- L'offerta telematica dovrà essere predisposta mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" che ne permette la compilazione guidata.

Il modulo ministeriale è accessibile tramite apposito link di presentazione dell'offerta previsto nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Il presentatore dell'offerta per partecipare alla vendita telematica dovrà completare tutte le informazioni richieste nel modulo, scaricare il file contenente l'offerta precompilato, ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del ministero [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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.

- L'offerta andrà depositata entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita.
- Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi alternativamente:
  - di casella di posta elettronica certificata identificativa (pec ID), rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M 32/2015,
  - oppure
  - di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.
- L'offerta per la vendita telematica deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 di cui all'articolo 13 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.
- 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 minorenni, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che andrà allegata; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto giuridico o procuratore legale, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina;

- Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla conferma definitiva dell'offerta nonché procedere all'invio a mezzo pec del modulo precompilato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal sistema ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)); nel caso in cui l'offerente non si avvalga di una PEC-ID prima di confermare l'offerta, la stessa dovrà essere firmata digitalmente seguendo le istruzioni del modulo ministeriale;
- All'offerta andrà allegata la ricevuta di pagamento del bollo digitale.
- 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.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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. 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.
- Quando l'offerta 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) DM 32/2015; in tal caso, qualora l'offerta è formulata da più persone, la procura è rilasciata a colui che sottoscrive l'offerta digitalmente.
- Per ogni chiarimento si rinvia a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015, alle specifiche tecniche D.G.S.I.A., previste dall'art. 26 del decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 ed al Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta telematica disponibile sul sito internet del Ministero della Giustizia.
- Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni di legge 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 dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono per legge irrevocabili.
- Per partecipare alla gara l'offerente telematico dovrà preventivamente registrarsi al sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) eseguito l'accesso dovrà inserire le credenziali della gara che verranno trasmesse dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata e, per estratto, anche via SMS, con invito a connettersi al proprio portale.
- Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti fisicamente.

### **ASSISTENZA**

- 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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
  - Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

- **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 pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: Proced. Esec. Imm 27/2014 Trib Messina alle seguenti coordinate bancarie Iban: IT79V0503616501CC0631613511.

Il bonifico dovrà contenere quale causale la sola dicitura "cauzione", in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.

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 di giorni 5 lavorativi 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 (indicativamente euro 5,00).

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di apertura delle offerte pervenute sia mediante offerta cartacea sia con modalità telematiche, si terrà il giorno e l'ora indicate per l'asta alla presenza degli offerenti.

Gli offerenti che intendono presenziare innanzi al professionista delegato devono presentare offerta in via analogica.

I dati contenuti nelle offerte pervenute su supporto cartaceo, nonché le osservazioni dei partecipanti comparsi personalmente ed i rilanci dagli stessi effettuati, verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a cura del professionista delegato, a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalita' telematiche.

La gara avverrà contestualmente tra gli offerenti presenti presso lo studio del professionista



delegato e gli offerenti connessi in modalità telematica.

In caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base) il professionista 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 innanzi al professionista delegato (art. 2 lett g del decreto n. 32/2015).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di 3 minuti vi siano ulteriori rilanci.-

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data della vendita indicata o, in caso di offerente telematico, a connettersi al sistema attraverso le credenziali in suo possesso.

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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'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'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni 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. Il pagamento del saldo prezzo 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 del 10% versato a titolo di cauzione.

Si precisa che il termine di 120 giorni per il pagamento del prezzo di aggiudicazione è improrogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (ancorché indicato in ordinanza), in applicazione della circolare del Presidente della Sezione II de Tribunale di Messina del 7/7/2022 prot. 59/2022 che ribadisce l'inapplicabilità al computo del termine per il versamento del saldo prezzo della sospensione feriale e che in tale senso vanno integrate tutte le ordinanze senza bisogno di ulteriore provvedimento.

Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, su conto corrente bancario aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

Il pagamento del saldo dovrà avvenire unitamente agli oneri ed alle spese conseguenti alla vendita a carico dell'aggiudicatario (tra cui 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 dei beni ed al relativo importo delle spese generali) che il professionista provvederà a comunicare unitamente alla coordinate bancarie ove eseguire il bonifico.-

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.

Ai sensi dell'art. 41 T.U.B. il pagamento del saldo prezzo potrà essere disposto direttamente al creditore fondiario nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.-

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- La presentazione delle offerte 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;
- Non saranno ritenute efficaci le offerte che perverranno oltre il termine stabilito, o quelle nelle quali è offerto un importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito o se non viene prestata la cauzione nei termini sopra indicati.
- Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.
- Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.
- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. ed in base alla normativa regolamentare, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.
- Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.
- Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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 di sicurezza che

la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la 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 dall'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.
- Gli immobili vengono venduti liberi 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 occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Ulteriori dettagli ed informazioni sugli immobili anche riguardo alle difformità ed abusi presenti, sono disponibili nella perizia di stima cui si rimanda reperibile sul sito internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Per le difformità edilizie o urbanistiche, l'aggiudicatario potrà richiederne la sanatoria ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni indicate al comma 5 dell'art. 46 d.p.r. 380/2001 ed al comma 6 dell'art. 40 l. 47/1985.
- Maggiori informazioni anche relative alle generalità del debitore potranno essere fornite contattando lo studio del sottoscritto professionista delegato in Messina Via Ghibellina, 77, tel 090.711157-718242-fax 090671568 e-mail: [a.arena@studiolegalearena.com](mailto:a.arena@studiolegalearena.com).
- E' possibile visionare gli immobili, tramite il professionista delegato nominato anche custode giudiziario, previa richiesta telematica da formularsi tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, unitamente alla perizia di stima sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [asteanunci.it](http://asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [canaleaste.it](http://canaleaste.it), [rivistastegiudiziarie.it](http://rivistastegiudiziarie.it) e ciclicamente sui siti [tempostretto.it](http://tempostretto.it), [normanno.com](http://normanno.com) e [messinasportiva.it](http://messinasportiva.it) e pubblicato su Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Messina 22/4/2024

Il Professionista Delegato  
(Avv. Antonio Arena)

