TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

Procedura Esecutiva n. 21/2022 R.G.Es.IM.

Giudice: Dott. Paolo Petrolo

Professionista Delegato e Custode giudiziario: Avv. Giuseppe Marco Accardo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il **Professionista Delegato Avv. Giuseppe Marco Accardo**, con studio in Messina, via Dei Mille is.221 n.65, visto il Decreto di nomina emesso il 30.06.2023 ai sensi dell'art. 591*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe,

AVVISA

che il **giorno 26 gennaio 2027 alle ore 10.00** avanti a sé, in Messina, via Dei Mille is.221 n.65, 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 Ediservice S.r.l.** dei seguenti beni, così identificati:

LOTTO UNICO fabbricato residenziale:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Contrada Locanda Colonna n.26, villaggio Gesso,

- 2/3 di piena proprietà;

- 1/3 di piena proprietà;

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato a due elevazioni, realizzato verso la metà degli anni '80 ampliando un piccolo fabbricato rurale, ed un lotto di terreno, costituito da più particelle, che si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto; poiché si adatta al pendio, presenta sul fronte posteriore solo il primo piano mentre il piano terra è seminterrato. Vi si accede da una stradella lungo il confine ovest che porta allo spiazzo antistante il fronte posteriore del fabbricato; da qui, una scalinata, che segue il prospetto laterale ad est, conduce all'area antistante il prospetto principale che dà verso valle, alla quota del piano terra. Il fabbricato è stato "frazionato" in sette subalterni, ma in realtà è costituito da una unità al piano terra, mentre al primo piano vi sono due monovani e

due bivani. Il primo piano, ad esclusione di uno dei due bivani (sub 6) e comprese le parti comuni (disimpegno, terrazzo e scale), non è stato ultimato; è privo di finiture interne ed esternamente è parzialmente intonacato. Sia il terrazzo al primo piano che quello di copertura non sono pavimentati ma è stata messa in opera una guaina bituminosa. A parte il bivani sub 6, ristrutturato poco più di una decina di anni fa ed utilizzato ancor oggi, il fabbricato è abbandonato da diversi anni e lo stato conservativo complessivo è scarso; non essendo state collocate le porte di accesso al piano ed alla terrazza di copertura, il primo piano risulta particolarmente esposto agli agenti atmosferici con inevitabili conseguenze anche per il piano sottostante che presenta fenomeni infiltrativi diffusi ovunque. Le parti esterne non rifinite si sono deteriorate, con una ricaduta inevitabile anche all'interno; parti di muratura scoperte mostrano i forati deteriorati così come l'intradosso del solaio di copertura, che aggetta sulla terrazza comune al primo piano, è pressoché priva di laterizi. Anche l'area di pertinenza è quasi impraticabile a causa della vegetazione spontanea presente, particolarmente invasiva.

N.B. Il compendio teoricamente si potrebbe prestare ad una suddivisione in più lotti con una ridefinizione soprattutto dell'area di pertinenza del fabbricato. In particolare, il bilocale identificato con il sub 6 allo stato attuale è l'unica unità utilizzabile e l'appropriazione arbitraria dell'area adiacente (realizzata con muro di recinzione ed accesso esclusivo) potrebbe essere resa lecita con un frazionamento. Anche le altre tre unità al primo piano sono teoricamente indipendenti, anche se allo stato sono solo volumi da completare.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e solo successivamente è stata presentata una istanza di sanatoria, la cui procedura è rimasta in sospeso; quindi, occorre prima riavviare la procedura e sanare l'intero fabbricato.

Inoltre, considerate le condizioni complessive del fabbricato, la possibilità di un recupero sono assolutamente connesse ad un intervento sulla totalità della struttura. Pertanto, si è ritenuto opportuno mantenere le parti nella loro interezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2,90/2,40 al piano terra, m. 2,85 al 1° piano.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 341 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T;

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e terrapieno; a sud sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e terrapieno; ad ovest sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e area di pertinenza;

- **foglio 85 particella 341 sub. 3** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2 vani, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T;

- Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: A nord ed a est sub 2 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a sud terrapieno; ad ovest area di pertinenza.

- **foglio 85 particella 341 sub. 4** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T;

- Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e sub 2 stessa ditta; a sud sub 2 stessa ditta; ad ovest area di pertinenza.

- **foglio 85 particella 341 sub. 5** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafanca, piano: 1;

- Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Ad ovest e nord area di pertinenza sottostante; a est area di pertinenza sottostante e sub 1 (bene comune non censibile); a sud sub 6 stessa ditta.

- **foglio 85 particella 341 sub. 6** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1;

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A nord sub 5 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a est sub 1 (bene comune non censibile); a sud ed ovest area di pertinenza del fabbricato.

- **foglio 85 particella 341 sub. 7** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1;

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Ad ovest sub 1 (bene comune non censibile) e sottostante area di pertinenza; a nord ed est sottostante area di pertinenza; a sud sub 8 stessa ditta.

- **foglio 85 particella 341 sub. 8** (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria

A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1;

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A nord sub 1 (bene comune non censibile), sub 7 stessa ditta e sottostante area di pertinenza; ad est sottostante area di pertinenza; a sud est area di pertinenza; ad ovest sub (bene comune non censibile).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1982.

TERRENO AGRICOLO: a Messina Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di 9.259,00 mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà;
- 1/3 di piena proprietà;

Il lotto di terreno, facente parte del compendio pignorato, si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto costituito da più particelle, allo stato attuale si presenta nella parte a monte parzialmente frammentato per la presenza di due infrastrutture per impianti di comunicazioni elettroniche.

Identificazione catastale:

- **foglio 85 particella 1264** (catasto terreni), porzione -, qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 6789, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 22,79 €, indirizzo catastale: MESSINA;
- **foglio 85 particella 337** (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualità/classe VIGNETO 3, superficie 170, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,67 €, indirizzo catastale: MESSINA;
- **foglio 85 particella 338** (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualità/classe PASCOLO 1, superficie 500, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: MESSINA;
- **foglio 85 particella 1000** (catasto terreni), partita 68841, porzione -, qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 1800, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 6,04 €, indirizzo catastale: MESSINA.

TERRENO IN USO PER IMPIANTO DI COMUNICAZIONI ELET. a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **170,00 mq** per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà;
- 1/3 di piena proprietà;
- 1/1 di diritto di superficie per 98 anni, di cui 93 restanti.

Identificazione catastale:

- **foglio 85 particella 1265** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 170, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,57 €.

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato realizzato, ampliando un vecchio manufatto rurale ante 1967, in assenza di concessione edilizia. Nell'anno 1986 è stata presentata una istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, sono state versate le oblazioni ma l'iter procedurale non è stato completato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento della procedura di sanatoria.

N.B. La documentazione concernente la pratica di condono edilizio prot. 7198 L. 47/85 non è stata rintracciata nell'archivio Condono Edilizio, però una parte dell'istanza e della documentazione allegata è stata fornita dalla debitrice (v. *All. D- Documentazione Urbanistica*). Sulla scorta di tale documentazione, oltre che su una precedente perizia allegata agli atti, è stata accertata presso il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici la possibilità di riavvio dell'iter procedurale per l'ottenimento della sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia del CTU, già depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sui costi ipotizzabili per la sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Diritto venduto: Proprietà per la quota di 1000/1000

Stato di possesso: Occupato dal debitore, comunque il bene verrà consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose.

Prezzo base d'asta: Euro 114.990,53

Offerta minima: Euro 86.242,90

Rilancio minimo in aumento: Euro 3.000,00 (Euro tremila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Stato di possesso: libero.

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 presso lo studio del Professionista Delegato sito in Messina via Dei Mille is.221 n.65, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**;

• All'esterno della busta devono essere indicate – a cura del Professionista Delegato - 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; mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.

• L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore 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). Il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente ovvero creditore intervenuto. Le spese derivanti dal

trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

• All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri. Se l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) Assegno circolare non trasferibile intestato a "***Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n.21/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giuseppe Marco Accardo***" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

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

• 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.

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 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.
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:

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 presso lo studio del professionista delegato in Messina, via Dei Mille is.221 n.65 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 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 "***Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n.21/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giuseppe Marco Accardo***"

IBAN: IT05O0321116500052456066410 intrattenuto presso Banca Patrimoni Sella.

• **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;**

• 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.

• Il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.

• la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;

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

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute.

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

La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano 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 a parità di prezzo anche per il termine di pagamento del saldo); se le offerte sono equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

CONDIZIONI GENERALI 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. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. lgs n.192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in

ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita 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 sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

7. 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 nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

8. 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 far 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.);

9. È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, 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;

10. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

11. 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, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993. Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

12. per tutto quanto qui 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:

01) Portale delle Vendite Pubbliche;

02) siti internet www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato. La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode ai numeri 090-8784841; 3478590300, email giuseppemarcoaccardo@gmail.com o 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 In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA TECNICA 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 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Giuseppe Marco Accardo