



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Giuseppe Minutoli

AVVISO DI PRIMA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Procedura n° 19/2020 R.G. Es. Imm.

L'Avv. Maria Letizia Navarra, associato A.L.P.E.F. con sede in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n° 168, delegato alla vendita del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva n° 19/2020 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Messina;

- vista l'ordinanza del 19.11.2020, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato la sottoscritta professionista per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 *bis* c.p.c. e l'ha contestualmente nominata custode giudiziario dei beni pignorati;

- considerato che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio e presso la Sala Aste Telematiche del Gestore per la vendita telematica Ediservice S.r.l.: Società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29;

- considerato che, giusta il tenore dell'ordinanza di delega *ex art.* 591 *bis* c.p.c. del 19.11.2020, è necessario procedere all'esperimento di **vendita senza incanto** del compendio pignorato secondo la tipologia procedurale della **vendita sincrona mista** (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita);

- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendo di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

A V V I S A

che il **23 aprile 2021 alle ore 10.30**, davanti a sé, presso la Sala Aste Telematiche della Società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la **prima 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:

LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile per abitazione di tipo popolare risalente agli anni '30, sito in Messina, Via Nino Bixio n. 2, is. n. 127; l'unità immobiliare è posta al piano Terra, scala A, interno 1 ed è identificata al Catasto Fabbricati: Foglio 229, particella 71 sub 1, categoria A/4, classe 9, consistenza 3,5, superficie 74 mq, rendita 361,52 Euro.

L'intero edificio condominiale sviluppa 3 elevazioni fuori terra e 0 piani seminterrati

Prezzo base d'asta: 88.800,00 (valore di stima € 111.000,00 ridotto del 20% come da Ordinanza di vendita); **Offerta minima: € 66.600,00** (75% del prezzo base d'asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (*ex art.* 573 c.p.c.). Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Giudice Esecuzione: Dott. Giuseppe Minutoli. Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maria Letizia Navarra tel. 090/671582. Rif. Proc. N° 19/2020 R.G. Es. Imm.

F I S S A

- il giorno **22 aprile 2021, entro e non oltre le ore 12.00**, per il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Ghibellina n. 21 per le offerte con MODALITÀ ANALOGICA (cartacea); ovvero in via telematica, secondo le modalità espressamente di seguito indicate per le offerte con MODALITÀ TELEMATICA;

F I S S A

- il giorno **23 aprile 2021, ore 10.30** per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Si precisa che le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista sono criptate e saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la Sala Aste Telematiche della Società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente innanzi al delegato alla vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e sgombro da persone e animali, occupato solo da pochi arredi di scarso valore economico.

ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

L'immobile in vendita è meglio descritto nella Relazione di stima del 30.10.2020, a firma dell'Ing. Lorenzo Ficarra, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, che sarà pubblicata nei siti internet indicati nella Sezione "Pubblicità" del presente avviso e potrà essere consultata dall'offerente in Cancelleria. Alla predetta perizia - che l'offerente ha l'onere di consultare - si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Conformità urbanistico Edilizia e Catastale:

Nella suddetta Perizia, non sono state riscontrate irregolarità o eventuali difformità da regolarizzare.

Certificazioni:

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile è fornito della certificazione APE (Attestazione Prestazione Energetica) del 28.10.2020, di cui alla Legge n. 90/2013 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge n. 63/2013.

FORMALITÀ ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Formalità che verranno cancellate a cura e spese della procedura:

Iscrizioni. Ipoteca giudiziale derivante da Verbale di mediazione omologato del 10/10/2012 rep. n. 37/2012 iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. in data 22/11/2012 ai nn. 29685/2746 (come da certificato ipocatastale del 10.02.2020, a firma del Notaio Salvatore Alioto, depositato in atti);

Trascrizioni. Pignoramento trascritto presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Messina Ufficio provinciale - Territorio in data 11/02/2020 ai nn. 3420/2560 (come da Nota di Trascrizione depositata in atti); la predetta Trascrizione è stata erroneamente riportata nella Relazione di stima del 30.10.2020, a pag. 5/10, come appresso: *"4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: 4.2.1 Iscrizioni: - Ipoteca legale attiva a favore di PARISI Maria, derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; Iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE in data 11/02/2020 ai nn. 3420/2560"*.

Oneri condominiali:

Nella Relazione di stima non sono indicati gli oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Da informazioni fornite dall'Amministratore Condominiale in carica risultano gravanti sull'immobile, in quanto non corrisposti, i seguenti oneri condominiali: € 453,26 per l'anno 2020, come da consuntivo redatto ma non ancora approvato alla data odierna; € 22,43 quota condominiale mensile per l'anno 2021. Le somme maturate per l'anno in corso e per quello precedente gravano sull'aggiudicatario del bene, in solido con il debitore esecutato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA NELLA VENDITA SINCRONA MISTA

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

1) Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Letizia Navarra, sito in Messina, Via Ghibellina, 21 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita; nei giorni non festivi e nel rispetto degli orari di apertura al pubblico (tutti i martedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e tutti i giovedì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00) e nel giorno antecedente la vendita dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta per l'acquisto può essere fatta da chiunque - eccetto il debitore - personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva col nome del procuratore.

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta: né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme all'importo vigente, dovrà indicare:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria); devono essere allegati la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovrà allegare anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme all'originale;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato all'offerta: il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione dell'offerente, ovvero la delibera assembleare in copia conforme all'originale o la procura notarile da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti alla persona che sottoscrive l'offerta; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli è stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà 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 altro codice identificativo; in caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;
- se l'offerente è un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia all'offerta dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- i dati identificativi dei beni per i quali è presentata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad 1/4 del prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese connesse al trasferimento, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e delle spese connesse al trasferimento è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'indicazione dell'importo della cauzione - versata con bonifico bancario ovvero con assegno circolare non trasferibile - che deve essere pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'offerente può versare anche cauzione più alta, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- l'espressa dichiarazione (ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i.) che, essendo edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, esonera la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia l'attestato di qualificazione energetica (APE) e che, ove mancanti, in caso di aggiudicazione, vi provvederà direttamente;
- l'indicazione di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (per esempio: acquisto prima casa e simili), qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti;

4) All'offerta devono essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; nonché tutti i documenti da allegare nei casi sopra espressamente previsti;
- b) la ricevuta del bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN IT69J0503616501CC0631612845, con causale "*Versamento cauzione Procedura esecutiva n. 19/2020 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina*"; ovvero un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Tribunale Messina Procedura esecutiva n. 19/2020 R.G. Es. Imm. Professionista delegato avv. Maria Letizia Navarra*"; si precisa che l'offerta sarà esclusa se, nella busta, non risultino allegati la ricevuta del bonifico bancario, ovvero l'assegno come sopra indicati; l'offerta sarà ulteriormente esclusa se, pur in presenza di ricevuta del bonifico bancario, la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente bancario della procedura al momento dell'apertura della busta;
- c) tutti gli allegati previsti e indicati nel superiore punto 3).

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti, nonché delle parti e dei creditori iscritti eventualmente presenti e, se ritenute valide, 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 più offerte valide per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto nell'art. 571, comma 3 c.p.c.

In caso di aggiudicazione del bene, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà:

- versare il saldo prezzo mediante bonifico bancario (con causale "*Versamento saldo prezzo di aggiudicazione Procedura esecutiva n° 19/2020 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina*"), eseguito sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN: IT69J0503616501CC0631612845, ovvero

mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale Messina Proc. es. n. 19/2020 R.G. Es. Imm. - Professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra*”;

- versare il 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese determinate in misura forfettaria, relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali); il versamento del suddetto 15% va eseguito mediante bonifico bancario (con causale “*Versamento spese per trasferimento del bene e 50% compenso delegato - Procedura esecutiva n° 19/2020 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina*”), eseguito sul conto corrente intestato alla procedura al seguente IBAN: IT69J0503616501CC0631612845, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale Messina n. 19/2020 R.G. Es. Imm. - Professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra*”; ove la suddetta somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (a mezzo PEC o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- versare il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e per rimborso spese generali, nei termini e secondo le modalità che saranno indicate dal delegato dopo l'aggiudicazione.

È possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

B) REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

1) 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 Decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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, co. 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.**

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata nel precedente punto 1).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio [giustizia](http://giustizia.it), l'art. 15 D.M. 32/2015, prevede che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunichi, preventivamente, ai gestori della vendita telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio [giustizia](http://giustizia.it). 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'art. 490 c.p.c.

Nei casi sopra indicati 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 dall'ufficio giudiziario le offerte come sopra formulate.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, a norma dell'art. 15 D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. 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.

In ogni caso è previsto un servizio di **assistenza a cura del gestore della vendita 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.

2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del suddetto D.M. n. 32/2015, di seguito sinteticamente riportati.

2.1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e dello stato civile (libero/a o coniugato/a); l'indicazione della residenza o del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza della quale le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, può presentare l'offerta per l'acquisto;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad 1/4 del prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese connesse al trasferimento, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e delle spese connesse al trasferimento è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'indicazione dell'importo della cauzione - versata con bonifico bancario - che deve essere pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'offerente può versare anche cauzione più alta, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto dal quale proviene il bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.
- la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- la dichiarazione di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'Attestato di prestazione energetica

(APE), dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.);

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta.

2.2) L'offerente deve pagare il bollo digitale e allegarne la ricevuta all'offerta, oppure dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo e indicarne la causa.

3) All'offerta devono essere allegati:

- l'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovrà allegare anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme all'originale.

- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato all'offerta: il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione dell'offerente, ovvero la delibera assembleare in copia conforme all'originale o la procura notarile da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- se l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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.

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia all'offerta dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui all'art. 12, co. 3, DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione richiesta, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo quanto previsto nell'art. 571, comma 3 c.p.c.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a pagina 5 sub punto 1).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti in sala (mediante schermi).

4) - Versamento della cauzione in modalità 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% del prezzo offerto (e non di quello base d'asta), pena la nullità e l'inefficacia dell'offerta. Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura acceso presso Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia 1 di Messina al seguente IBAN: IT69J0503616501CC0631612845, con causale "*Versamento cauzione Procedura esecutiva n. 19/2020 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina*".

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma offerta risulti accreditata sul predetto conto corrente intestato alla procedura; la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura è causa di nullità dell'offerta, imputabile esclusivamente all'offerente.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di cinque giorni - che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione - a mezzo bonifico sul medesimo conto corrente bancario o postale dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione e indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

5) Modalità di trasmissione dell'offerta:

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'art. 12, co. 1, lett. n) D.M. 32/2015.

- 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.

- Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui all'art. 12, co. 1 D.M. 32/2015 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'art. 26 D.M. 32/2015. 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.

- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al predetto art. 12, co. 1 D.M. 32/2015, 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.
- 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 Giustizia.
- L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, co. 1, D.M. 32/2015 è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Il software di cui all'articolo 12, co. 3, D.M. 32/2015 elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26 D.M. 32/2015. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, co. 1, lett. a), n), o) D.M. 32/2015.
- L'offerta e il documento di cui all'art. 14, co. 2 D.M. 32/2015 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1 dello stesso articolo.

6) Modalità di svolgimento dell'asta sincrona mista:

In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta telematica è la sola presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di più offerte, al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara avverrà contestualmente tra offerenti in Sala Aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettato i termini di presentazione dell'offerta.

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.

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 bene 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, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato per primo l'offerta.

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, dipendenze, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Si precisa inoltre che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

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

È possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nel giorno e ora fissati per la **prima vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, l'offerente con modalità analogica (cartacea) è tenuto a presentarsi presso la Sala Aste Telematiche della Società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 29 e l'offerente con modalità telematica è tenuto ad essere presente tramite la piattaforma www.garavirtuale.it; in caso di mancata presentazione dell'offerente, se l'offerta (analogica o telematica) è la sola presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

In presenza di un'unica offerta di importo inferiore al prezzo base stabilito nell'Avviso di vendita, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 572, co. 3 c.p.c., 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.

In caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In assenza di adesioni degli offerenti alla gara, il professionista delegato aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini di prezzo offerto e di cauzione prestata, di forme e tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta); se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato per primo l'offerta.

Tuttavia, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., se il prezzo della migliore offerta o di quella presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato non procede alla vendita bensì all'assegnazione.

In caso di adesione degli offerenti alla gara, si procederà sulla base dell'offerta più alta, con il rilancio minimo sopra indicato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tuttavia, se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo a base d'asta e risultino presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato non procede alla vendita bensì all'assegnazione.

Si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione anche in caso di mancanza di offerte ricevibili.

Sono nulle le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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, che verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato - con l'ausilio del commissionario/gestore della vendita telematica - con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Gazzetta del Sud", secondo le convenzioni in atto con il Tribunale di Messina;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul **sito internet www.tempostretto.it**;

- pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, unitamente alla Ordinanza di vendita e alla Relazione di stima sui **siti internet della società incaricata degli adempimenti pubblicitari** (ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito);

- pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, unitamente alla Ordinanza di vendita e alla Relazione di stima sul **Portale delle vendite pubbliche**, a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.

Si ricordi che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale, per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi: o concordando un appuntamento con il Delegato alla vendita e Custode Giudiziario, Avv. Maria Letizia Navarra (da contattare al numero 090.671582); oppure con 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

Per tutto quanto non previsto valgono le vigenti disposizioni di legge.

Messina, 5 febbraio 2021

**Il professionista delegato
Avv. Maria Letizia Navarra**