

Avv. Annamaria Mormino
Via Francesco Todaro n.5
98123 Messina
Tel e Fax 090.6783775
Cell. 329.1452910
studiomorminoavv.annamaria@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Asincrona Telematica

Proc.es. imm R.G. n. 7/2011 riunita a proc es. imm. 174/2023

G. Es. Imm. Dott.ssa M.C. D'Angelo

Primo esperimento di vendita

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. Imm. n. 7/2011 riunita a Proc es. imm. R.G. n. 174/2023 del Tribunale di Messina, delegata per le operazioni di vendita al professionista delegato Avv. Annamaria Mormino, con studio in Messina, via Todaro Francesco n 5, pec: studiomorminoavv.annamaria@pec.giuffre.it, giusta ordinanza del 10.11.2025.

Il sottoscritto Avv. Annamaria Mormino, n. q. di professionista delegato ai sensi dell'art 591 bis cpc alla vendita dei beni oggetto delle procedure esecutive riunite RG n 7/2011 e n. 174/2023 del Tribunale di Messina:

-vista l'ordinanza di delega del 10.11.2025 dal Giudice della Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo con cui è disposta la vendita senza incanto dei beni immobili oggetto delle procedura esecutive riunite infra meglio descritti;

-visti i provvedimenti del G.E. imm. del Tribunale di Messina del 4.6.2026 e del 29.6.2026

-visto il provvedimento del 14.07.2026 di prosecuzione alle operazioni di vendita che dichiara la inopponibilità del diritto di abitazione e della costituzione del Fondo patrimoniale al creditore in revocatoria, e ai creditori intervenuti nel giudizio ex art 2901 c.c., nonché all'aggiudicatario, relativamente agli immobili costituenti i Lotti n.2 e n. 3

-vista la Relazione di Stima del 24.11.2011 dell'Arch Giuseppe Puglisi relativa al Lotto n.1 e la Relazione di Stima del 10.08.2026 a firma dell' Ing. Gabriele Mamazza, depositata in atti il 7/10/202, relativa ai Lotti n. 2 e 3;

-vista l'ordinanza di vendita dell'10.11.2025 in cui l'On.le Giudice della es. imm. Dott.ssa M.C. D'Angelo dispone che il delegato esegua numero cinque esperimenti di vendita senza incanto ai sensi dell'art 573 cpc al prezzo base d'asta pari all'importo indicato in perizia come valore di vendita giudiziaria, con prezzo base d'asta per le vendite seguenti ridotto ogni volta del 25 % rispetto al precedente prezzo base d'asta.

-considerato che a norma dell'art 571 cpc tutte le attività che 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 suo recapito professionale, sito in Messina, Via Francesco Todaro n 5, fatta eccezione per le attività di vendita che verranno svolte secondo le modalità telematiche ad opera del Gestore della vendita telematica con modalità " telematica asincrona".

-vista l'Ordinanza del 19.6.2024 e del 21.2.2026 con la quale l'On.le e Giudice della es. imm ha nominato custode giudiziario degli immobili pignorati il delegato alle vendite

-visti gli artt. 570 cpc e ss.



AVVISA

Che il giorno **26/01/2027 alle ore 12:00** e seguenti, davanti al sottoscritto professionista delegato, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** ex art 161 ter disp.att. c.p.c. nel rispetto della normativa regolamentare Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n 32 art 2 co 1 lett h) come regolato dal successivo art. 24 tramite la piattaforma www.garavirtuale.it e a cura del gestore della vendita telematica - Società Gruppo Edicom Spa – degli immobili analiticamente descritti nelle perizie di stima alle quali si rimanda per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri di qualsiasi titolo gravanti sugli immobili.

Gli immobili oggetto di vendita sono qui di seguito descritti:

Lotto 1:

PREZZO BASE D'ASTA € 806.477,99 (euro ottocentoseimilaquattrocentosettantasette//99)

OFFERTA MINIMA (Pari al 75% Del Prezzo Base) € 604.858,49

RILANCIO MINIMO in aumento sull'offerta più alta in caso di gara ai sensi dell'art 573 cpc € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

-Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola, Vill. Orto Liuzzo Strada Statale 113 Messina composto da :

Villino Unifamiliare ad una elevazione f.t. con verande, avente n. 5 camere + cucina con annessa piccola dispensa e n. 3 wc , un ripostiglio che sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 201,20

Dependance ad una elevazione f.t composta da due camere ed un bagno che sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 57,57

Ulteriore dependance a pianta ottagonale non catastata e abusivamente realizzata che sviluppa una superficie lorda complessiva al piano seminterrato pari a mq 44,84 e al piano terra pari a mq 44,84

Terreno di pertinenza, passato all'urbano con tipo mappale del 2.8.1992 n. 136560 che sviluppa una superficie complessiva pari a mq 1755,37

L'immobile in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 49, mappale 317, categoria A7, classe 9, composto da vani 14,5, posto al P.T. rendita 823,75.

L'edificio è stato costruito a Luglio 1983.

Dalla relazione di stima risulta che l'immobile è occupato da terzi, ma oggi risulta libero.

E' stata presentata richiesta di Condonò edilizio, prot n. 3509/486544 per lavori di ampliamento di due fabbricati realizzati in muratura ordinaria di mattoni pieni ad una elevazione f.t. e costruzione di due verande in c.a. in Messina SS 113 del Vill. Orto Liuzzo. La pratica non è ancora stata rilasciata, l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato si presenta oggi diverso rispetto a quello descritto nella relazione di stima ed in cattivo stato di manutenzione

IRREGOLARITA':

Difformità planimetrica nel confronto tra il rilievo effettuato dall'esperto stimatore e la planimetria catastale a seguito di **sconfinamento** del reale perimetro del terreno di pertinenza rispetto ai confini catastali della relativa particella; non vi è certezza che le porzioni di terreno di tale sconfinamento siano di proprietà dell'esecutato.



La superficie catastale del terreno di pertinenza – al netto dei fabbricati – è pari a mq 1.151,45, mentre la superficie rilevata dall'esperto stimatore nello stato di fatto in cui si trova – al netto dei fabbricati e dei manufatti non presenti nella planimetria catastale – è di mq 1.755,00.

-Presenza di un fabbricato a pianta ottagonale non accatastato che insiste sul terreno di pertinenza.

Dall'accesso agli uffici da parte dell'esperto stimatore è emerso che è stata presentata domanda di Condonò edilizio ai sensi della L 47/85, prot Comune di Messina n. 3509/486544, relativa al fabbricato principale e alla dependance regolarmente catastata e, a parere dell'esperto stimatore, non sussisterebbero particolari vincoli ostativi al rilascio della concessione in sanatoria.

Riguardo il fabbricato a pianta ottagonale, realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, a parere dell'esperto stimatore si può procedere alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria in forza dell'art 36 del DPR n 380 del 6/6/2001.

I costi per gli oneri a titolo di oblazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per una dettagliata descrizione della “ Regolarità catastali e urbanistiche “ e per l’” Analisi delle irregolarità”, si rimanda all’” Elaborato Peritale” e alla “ Relazione dettagliata dei beni sottoposti a pignoramento “ a firma dell'esperto stimatore 'Arch. Giuseppe Puglisi che si pubblica unitamente al presente Avviso di vendita.

Si segnalano le seguenti formalità antecedenti (opponibili alla procedura esecutiva) e successive (Non opponibili alla procedura esecutiva) rispetto all'atto di pignoramento immobiliare che non potranno essere cancellate successivamente alla vendita:

Trascrizione nn. 35119/23664 del 9/11/2010 nascente da Atto di Locazione ultranovennale in Notaio Vicari Giuseppe dell'8/11/2010

Trascrizione nn 35120/23665 del 9.11.2010 nascente da Atto Preliminare di compravendita in Notaio Giuseppe Vicari dell'8/11/2010

Trascrizione nn 2453/2007 del 30.01.2013 nascente da Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione

Trascrizione nn 10932/8459 del 3.5.2013 nascente da Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Trascrizione nn. 30134/21022 del 3.12.2020 Atto tra vivo- Cessione di contratto Preliminare in Notaio Giuseppina Bonanno dell'1.12.2020

LOTTO 2:

PREZZO BASE D'ASTA € 150.910,00 (Euro Centocinquantamilanovecentodieci //00)

OFFERTA MINIMA (Pari al 75% Del Prezzo Base) € 113.182,5

RILANCIO MINIMO in aumento sull'offerta più alta in caso di gara ai sensi dell'art 573 cpc € **3.000,00**(Euro Tremila/00)

-Descrizione del bene

Proprietà di n. 1 immobile residenziale e relativa pertinenza di n. 1 garage sito in via Carrubbara – località Montesanto (Messina 2), nel Comune di Messina così identificato:

-Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quarto con garage coperto, facente parte di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicata in via Carrubbara località Montesanto, con accesso da pianerottolo condominiale tramite scala e/o ascensore condominiale della palazzina n.11. In prossimità dello svincolo di Messina Centro e dell'Ospedale Piemonte.



L'unità immobiliare è composta da un ingresso, n. 1 soggiorno, una cucina, n. 2 camere, n. 2 wc, un corridoio, due verande in una delle quali insiste una chiusura in alluminio a vetri provvisoria.

Dati catastali a seguito di modifiche eseguite dall'esperto stimatore : foglio 119, part 1226, sub 134 zona cens. 002, Cat A/2 classe 13, vani 5,5. Rendita 426,08

-Garage posto al piano seminterrato, facente parte dello stesso edificio con accesso dal cancello condominiale ed ingresso tramite portone metallico non automatico.

Dati catastali a seguito di modifiche eseguite dall'esperto stimatore : foglio 119, part 1226, sub 66 zona cens 002, Cat. C/6, classe 08, consistenza 22 mq, rendita 48,86

Non sono oggetto di vendita giudiziaria, perché non donati agli esecutati: a) l'area coperta destinata a cantinato, garage e seminterrato; b) le porzioni di terreno ed i giardini annessi alle unità di piano terra; c) l'area di copertura del fabbricato destinato a terrazza o a lastrico solare sulla quale la parte donataria ha l'uso condominiale assieme alle altre unità della stessa palazzina con l'onere delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; d) ogni altra superficie non espressamente asservita.

L'immobile risulta libero/non occupato.

Il garage risulta di pertinenza dell'unità immobiliare.

I costi di gestione condominiale risultano stimati intorno a € 870,00 annuo

L'esperto stimatore ha riscontrato lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare la presenza di una chiusura provvisoria in alluminio e vetro in corrispondenza della veranda lato cucina e qualche lieve modifica interna.

Le lievi difformità riscontrate internamente potranno essere sanate con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art 6, co 5, DPR n. 380/2001. Come modificato dall'art 3, co 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16; la struttura esterna in alluminio e vetro dovrà essere rimossa poiché non rispetta i requisiti dell'art 20 L.R. 4/2003. Costo previsto per spese amministrative circa € 1.050,00, per competenze tecniche circa € 1.000,00. Tali costi sono stati previsti nella determinazione del valore di vendita.

Le difformità riscontrate sono state aggiornate catastalmente dall'esperto stimatore.

Per una più attenta conoscenza delle irregolarità e difformità edilizie e urbanistiche si rimanda alla Relazione di Stima a firma Dell'Ing Gabriele Mamazza pubblicata unitamente al presente atto.

L'immobile di cui al presente Lotto fa parte di complesso edilizio denominato "Messina 2", pal 11 int 9 che è dotato di Certificato di Conformità al Progetto n. 13319 del 18.03.1986 alla Concessione Edilizia n. 7058 del 12.7.1982 e alla Concessione edilizia integrativa n. 8442/7058/bis del 13.7.1985 ed è stato costruito in esecuzione di un piano di lottizzazione giusta convenzione con il Comune di Messina.

L'immobile proviene agli attuali proprietari da Atto di donazione del 5/10/2010 (n. 40895 del repertorio e n. 9683 della raccolta - Notaio G. Vicari e trascritto ai nn in Messina ai nn. 31446/21221) con il quale, oltre a trasferire la proprietà, è stato costituito diritto di abitazione in favore di terzo; inoltre con Atto del 5/10/2010 (n. 40869 del repertorio e n. 9684 della raccolta - Notaio G. Vicari e trascritto in Messina ai nn. 31447/21222) l'immobile è stato inserito quale bene oggetto di Fondo patrimoniale.

Il predetto Atto di Donazione è stato oggetto di Domanda giudiziale (Revocatoria ex art 2901 c.c.) trascritta in data 13.3.2012 ai nn 6755/5492 e annotato di inefficacia parziale in data 15.11.2023 ai nn 29144/3451 in forza di Sentenza n. 1758/2013 del Tribunale di Messina



Inoltre, sia il predetto Atto di Donazione, che di costituzione del Fondo patrimoniale, sono stati oggetto di Domanda giudiziale (Revocatoria ex 2901 c.c) trascritta in data 10.9.2012 ai nn. 23060/18365e annotati di inefficacia parziale ai nn. 9726/1357 in forza di sentenza n. 2647/2016 del Tribunale di Messina

Sia la trascrizione nn. 31446/21221 dell'Atto di Donazione del 5.10.2010 che la trascrizione n. 31447/21222 dell'Atto di costituzione del Fondo patrimoniale non sono cancellabili a seguito di vendita giudiziaria.

Le trascrizioni delle predette domande giudiziale ai nn. 6755/5492 e 23060/18635 non sono cancellabili a seguito di vendita giudiziaria.

Si segnalano le seguenti formalità antecedenti (opponibili alla procedura esecutiva) e successive (Non opponibili alla procedura esecutiva) rispetto all'atto di pignoramento immobiliare che non potranno essere cancellate successivamente alla vendita:

-Trascrizione del 6.10.2010 ai nn. 31446/21221 Atto tra vivi – Donazione diritto di proprietà e costituzione diritto di abitazione – annotata di inefficacia parziale ai nn 29144/3451 del 15.11.2013 successiva annotazione di inefficacia parziale ai nn 9726/1357 del 7.4.2023

-Trascrizione nn 31447/21222 del 6/10/2010 – Costituzione Fondo patrimoniale – annotata di inefficacia parziale ai nn. 9726/1358 del 7.4.20230

-Trascrizione ai nn 6755/5492 del 13.3.2012 – Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione

-Trascrizione ai nn. 23060/18365 del 10.9.2012 – Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione

- Annotazione ai nn. 29144/3451 del 15.11.2013 – Inefficacia parziale ai sensi dell'art 2901.c.c.

- Annotazione n. 1357 del 7/4/2023 – Inefficacia parziale ai sensi dell'art 2901 c.c.

Lotto 3:

PREZZO BASE D'ASTA € 100.240,00 (Euro Centomiladuecentoquaranta//00)

OFFERTA MINIMA (Pari al 75% Del Prezzo Base) € 75.180,00

RILANCIO MINIMO in aumento sull'offerta più alta in caso di gara ai sensi dell'art 573 cpc € 3.000,00 (Euro tremila/00)

-Descrizione del bene

Proprietà di ampio deposito sito in via Andrea Calamech n. 4 is 356 nel Comune di Messina così identificato:

-Deposito al piano terra, facente parte di un edificio composto da sette elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicato in via Andrea Calamech con due accessi diretti dalla strada principale; al suo interno è presente un unico servizio igienico e gli ambienti sono collegati tra loro.

Valore locativo: circa € 1.800,00 mensili.

A seguito all'unificazione dei precedenti n. 3 sub in cui era suddiviso l'immobile (ovvero ex sub 4,5 e 38) , oggi i dati catastali aggiornati sono: Foglio 219, part 137 sub 43, zona cens 001 cat C/2, classe 09 consistenza 210 mq, rendita 1.507,54 euro.

Indirizzo via Andrea Calmech n. 4 piano T.

L'unità immobiliare risulta collegata in modo abusivo al sub 41 di altra proprietà. Presenta un unico servizio igienico ed è presente un unico contatore per la fornitura elettrica.

L'immobile presenta problemi legati all'impianto fognario in corso di risoluzione da parte del condominio.

Costi condominiali stimati intorno a € 160,00 annui.

Il fabbricato risulta ricadere all'interzo del Piano Borzi e pertanto le unità immobiliari oggetto del lotto 3 fanno parte dell'edificio autorizzato con C.E. del 12.05.1964, I variante dell'8/8/1966 e II variante del 6.4.1967.



L'immobile risulta occupato da un'attività commerciale a seguito di contratto di locazione registrato a non domino e non opponibile alla procedura, come dichiarato dal provvedimento del G.E. imm. del 4.06.2026 e del 29.06.2026.

Il conduttore risulta essere proprietario dell'unità adiacente e collegata irregolarmente all'immobile oggetto di vendita.

IRREGOLARITA'

Vi sono irregolarità urbanistiche rispetto alla C.E. del 12.05.1964, I variante dell'8/8/1966 e II variante del 6.4.1967, In particolare l'irregolare fusione delle tre unità immobiliari inizialmente identificate con gli ex sub 4,5 e 38(oggi sub 43).

Inoltre, l'esperto stimatore non è riuscito a bene identificare la consistenza dell'ex sub 38 ed in parte dell'ex sub 4 poiché all'atto della autorizzazione dell'edificio le aree interrate risultavano inaccessibili; inoltre con nota dell'Ufficio igiene prot 5408 -5.2.1968 si evidenzia che il piano cantinato ha subito notevoli modifiche non conformi alla Concessione Edilizia originaria.

Ed ancora, si renderà necessario eliminare il collegato tra l'ex sub 36 e l'unità immobiliare confinante sub 41 poiché irregolare ed annesso ad altra ditta.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate con S.C.I.A in sanatoria (ai sensi dell'art 37 del D.P.R. n. 380/2001) rispetto alla C.E. del 12.05.1964, I variante dell'8/8/1966 e II variante del 6.4.1967, permettendo la fusione delle tre unità immobiliari previa verifica strutturale dell'edificio anche se la stessa risulterebbe intelaiata.

Costo previsto per spese tecniche € 6.000,00.

Costo di ripristino € 10.000,00.

Tali costi sono stati previsti nella determinazione del valore di vendita

L'immobile è venduto in unico lotto, ma si potrà procedere al frazionamento delle sole unità immobiliari esclusivamente per gli ex sub 4 e 5 poiché l'ex sub 36 è accessibile esclusivamente dal sub 5 o dal sub 41; costo preventivato dall'esperto stimatore di circa € 15.000,00

L'immobile proviene agli attuali proprietari da Atto di donazione del 5/10/2010 (n. 40895 del repertorio e n. 9683 della raccolta - Notaio G. Vicari e trascritto ai nn in Messina ai nn. 31446/21221); inoltre con Atto del 5/10/2010 (n. 40869 del repertorio e n. 9684 della raccolta – Notaio G. Vicari e trascritto in Messina ai nn. 31447/21222) l'immobile è stato inserito quale bene oggetto di *Fondo patrimoniale*.

Il predetto Atto di Donazione è stato oggetto di Domanda giudiziale (Revocatoria ex art 2901 c.c.) trascritta in data 13.3.2012 ai nn 6755/5492 e annotato di inefficacia parziale in data 15.11.2023 ai nn 29144/3451 in forza di sentenza n. 1759/2013 del Tribunale di Messina

Inoltre, sia il predetto Atto di Donazione, che di costituzione del Fondo patrimoniale, sono stati oggetto di Domanda giudiziale ex 2901 c.c trascritta in data 10.9.2012 ai nn. 23060/18365e annotati di inefficacia parziale ai nn. 9726/1357 in forza di sentenza n 2647/2016 del Tribunale di Messina.

Sia la trascrizione nn. 31446/21221 dell'Atto di Donazione del 5.10.2010 che la trascrizione n. 31447/21222 dell'Atto di costituzione del Fondo patrimoniale non sono cancellabili a seguito di vendita giudiziaria.

Le trascrizioni delle predette domande giudiziale ai nn. 6755/5492 e 23060/18635 non sono cancellabili a seguito di vendita giudiziaria.



Si segnalano le seguenti formalità antecedenti (opponibili alla procedura esecutiva) e successive (Non opponibili alla procedura esecutiva) rispetto all'atto di pignoramento immobiliare che non potranno essere cancellate successivamente alla vendita:

-Trascrizione del 6.10.2010 ai nn. 31446/21221 Atto tra vivi – Donazione annotata di inefficacia parziale ai nn 29144/3451 del 15.11.2013 e successiva annotazione di inefficacia parziale ai nn 9726/1357 del 7.4.2023

-Trascrizione nn 31447/21222 del 6/10/2010 – Costituzione Fondo patrimoniale – annotata di inefficacia parziale ai nn. 9726/1358 del 7.4.20230

-Trascrizione ai nn 6755/5492 del 13.3.2012 – Domanda giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione

-Trascrizione ai nn. 23060/18365 del 10.9.2012 – Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione

- Annotazione ai nn. 29144/3451 del 15.11.2013 – Inefficacia parziale ai sensi dell'art 2901.c.c.

- Annotazione n. 1358 del 7/4/2023 – Inefficacia parziale ai sensi dell'art 2901 c.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si avverte che:

1) la vendita avrà luogo in **n. 3 lotti** e sulla base delle offerte considerate valide per ogni singolo lotto ai sensi di legge.

2)Le **offerte di acquisto** sono **irrevocabili** ai sensi dell'art 571 cpc, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma 3 dell'art 571 cpc.

3) ai sensi dell'art. 571 cc 1° co ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art 579 u.c. cpc.

4) che le imposte e le tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti di copie conformi del decreto di trasferimento, nonché la quota del compenso del professionista delegato liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;

5) gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 gg dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento dei detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;

6) non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art 11 Cost.) e agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

7) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

8) 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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, 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.

9) con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e le perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

10) agli effetti 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'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, **dispenserà** esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

11) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura ; **non saranno cancellate** eventuali ulteriori **trascrizioni pregiudizievoli** - sopra meglio precisate - (ad ers. Domande giudiziali, sequestri penali) anche ove fossero inopponibili.

12) che, laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

13) la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

14) laddove l'immobile è occupato del debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile avverrà, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

15) per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia** l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art 40 della L 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (e comunque nei termini di legge)

16) il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è quello di 120 gg. dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), e che i diritti e le spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato), vanno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “ Tribunale di Messina – procedura esecutiva R.G. n. 7/2011, riunita a proc es. R.G. n.174/2023 es. imm –Professionista delegato Avv Annamaria Mormino” ovvero secondo le modalità di cui all'art 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato entro il termine di gg. 15 dalla comunicazione che verrà inviata a mezzo pec o racc.ta.

17) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si rimanda alla ordinanza di delega alle operazioni di vendita ex art 591 bis cpc del 10.11.2025, alle successive ordinanze del 4.6.2026, del 29.06.2026 e del 14.07.2026 nonché al contenuto delle perizie di stima pubblicate, e si applicheranno le vigenti norme di legge.

-Modalità di presentazione delle offerte.

1)Le offerte di acquisto ai sensi dell'art 571 cpc dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite l'utilizzo del software web realizzato dal Ministero, in forma di documenti informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti : <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it> in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt 12 e segg, e depositate secondo le indicazioni riportate



nel “ Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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 della Giustizia ai sensi dell’art 13, co 4, del suddetto decreto, 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 le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita 25.01.2027.

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.

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell’offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l’offerta essere spedita all’indirizzo pec sopra indicato.

All’offerta deve essere allegata prova del **versamento della cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al 15% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c.c. n. IT 14 U 03426 16500 CC0010005069.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione. Il bonifico con causale “ procedura esecutiva n. 7/2011, riunita a procedura es. n 174/2023 R.G. es. Imm. Tribunale Messina – versamento cauzione “ e dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme** abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare le domande al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall’art 571 cpc, l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Non sono ammesse, e non saranno accettate, le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta (h 12:00 del 25.01.2027).

CONTENUTO DELL’OFFERTA E MODALITA’ DI PRESENTAZIONE.

Le offerte, fermo quanto **infra** verrà detto ad integrazione dei dati normativi sul “ Contenuto dell’offerta “, andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dall’art 12 e ss del D.M. della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art 12 “ Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati”

1. L’offerta per la vendita telematica dovrà 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
 - j) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
 - k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j)
 - l) 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
 - m) 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 dalla 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 assegnate, 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'art 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), f) e g) , nonché i riferimenti del gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art 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 rivenuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 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'art 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 casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art 2, comma 1, lett 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'art 26.

Art 13 “Modalità di trasmissione”



1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a mezzo un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art 12, comma 1, lett n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in 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'art 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi della Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informatici 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 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 Ministro della Giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta(180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'art 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'art 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvi quelli di cui all'art 12, comma 1, lett 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 domino giustizia”

1. Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblico 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 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 informatici 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. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve riassuntivamente contenere, ad *integrazione* di quanto previsto dal citato art 12 del citato D. M. n. 32/2015, i seguenti dati:

- a) I dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) 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 per cui si propone offerta
- e) La descrizione del bene
- f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima relativa all'immobile per cui si fa offerta
- g) L'indicazione del referente della procedura (professionista delegato)
- h) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di la vendita
- i) Il 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 o superiore al 75 % del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 gg (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale cfr Cass civ sez II 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ sez III 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte motiva)
- j) L'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15 % del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.
- k) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- l) Il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lett. j)
- m) L'indirizzo di 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
- n) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.
- o) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dalla 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.
- p) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e copia dei documenti dello stesso.



Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- q) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciato non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- r) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, nonché per ogni informazione sull'immobile oggetto di vendita per il quale si propone offerta, comprese le destinazioni urbanistiche del terreno risultante dal certificazione di destinazione urbanistica di cui all'art 30 T.U. del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e le notizie di cui all'art 46 del citato T.U. e di cui all'art 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art 46 co 1 cit, ovvero di cui all'art 40 co 2 della citata L: 47/1985, ne fa
- s) L'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.
- t) L'indicazione di volersi avvalere di eventuali agevolazioni fiscali.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità dell'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile cui espressamente si rimanda.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: *ad integrazione* di quanto previsto dal citato decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi dovranno essere allegati:

- a) Bonifico attestante il versamento della cauzione(necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta descritta), documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale **anche** del soggetto che agisce in suo nome e della relativa copia conforme della autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione ex art 179 c.c. in tal senso dell'altro coniuge, in forma di scrittura privata autenticata dal pubblico ufficiale che verrà trasmessa al G.E. insieme al decreto di trasferimento. Nella predetta dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.
- b) Procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- c) Procura speciale o copia autentica della procura generale nella ipotesi in cui l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato ed, inoltre, nelle offerte formulate per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione
- d) Visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un



soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copi autentica della procura generale rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato

- e) Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima dell'immobile per il quale si formula offerta di acquisto.
- f) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00 o comunque al valore indicato per legge nel periodo di riferimento) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “ Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel “ manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Le operazioni di inserimento del portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica, o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine di scadenza. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta digitale” contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, avente i requisiti di cui all'art 12 co 1 lett n) del D.M. n. 32/2015, oppure se sottoscritta con firma digitale mediante casella di posta elettronica certificata seguendo le istruzioni riportate nel citato portale.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno fissato per la vendita senza incanto.

In relazione a quanto disposto dall'art 20 D.M. n. 32/2015 co. 1 alle operazioni di vendita delegata senza incanto sono autorizzati a prendere parte con modalità telematica esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria probabilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base).



- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze, ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art 573 cpc con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in subordine secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la miglior cauzione prestata; infine, la priorità di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di aggiudicazione.

In caso di **credito fondiario**: nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B., e qualora il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato in data anteriore alla vendita, non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca, o l'istituto titolare del credito fondiario, a precisare per iscritto entro 10 gg dalla comunicazione il proprio credito complessivo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito da privilegio fondiario; nei 10 gg successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 gg dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità del termine di 20 gg previsto dall'art 55 RD n 646/1905 in relazione all'art 161 comma 6 T.U.B.). Si recita che solo l'80% di tale importo dovrà essere accreditato a favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese preveducibili non ancora quantificabili.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato oro tramite SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle h 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo



al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura, disporrà la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo c.c. dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombenza – di ulteriore delega o controfirma del Giudice della esecuzione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà alla aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- Dell'entità del prezzo offerto
- Dell'ammontare della cauzione prestata
- Del minor termine previsto per il versamento del prezzo
- Nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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,

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art 15 D.M. n. 32/2015.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non** successiva alla vendita stessa.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire **entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione**, ovvero entro e non oltre il **minor termine dichiarato dall'offerente**, pena la **decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione** nonché il risarcimento di cui al 2° co dell'art 587 cpc.

PUBBLICITA'

La pubblicità della vendita verrà eseguita ai sensi dell'art. 490 cpc tramite pubblicazione del presente Avviso, dell'ordinanza di delega e delle perizie di stima almeno 60 gg prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche e, almeno 45 gg prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura del Gruppo Edicom Spa sul quotidiano “ Gazzetta del Sud “ limitatamente al lotto n.1e, a rotazione, sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it; ed ancora sul sito ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it; sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.9.2009 incluso nell'elenco ex art. 3e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.6.2011 incluso nell'elenco ex art 3 e 4 D.M. 31.10.2006) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG



dell'8/7/2013) pubblicato sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero della Giustizia con PDG del 13.3.2012) sui quali tutti verranno pubblicate le relazioni di stima.

La pubblicità verrà altresì effettuata sul “ Sistema Aste Click”, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati e verrà eseguito l'invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze degli immobili residenziali o a soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato; infine sarà eseguita la pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale. Ed ancora, la pubblicazione dell'Avviso di Vendita e dei suoi allegati avverrà sul sito commerciale www.immobiliare.it sui portali www.casa.it e www.idealista.it

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario in Messina, Via F. Todaro n. 5 (tel 090.6783775- cell. 329.1452910) al quale rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile la cui richiesta, ai sensi dell'art 560 cpc, dovrà avvenire tramite il Portale delle Vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, alla dicitura richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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 S.p.a., tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle h 9:00 alle h 13:00 e dalle h. 14:30 alle h 17:30 mediante i seguenti canali:

- a-mail info@garavirtuale.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- attraverso il personale presente presso il punto informativo del Tribunale, ove presente
- tramite lo staff presente presso la sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle h 9:00 alle h 13:00 e dalle h 14:30 alle h 17:30 ed è raggiungibile al n. 041.8622235.

Si ripota di seguito l'elenco delle scelte possibili:

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.

MANUALE PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (P.V.P.) 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 vista dell'immobile

Manuale per il pagamento telematico.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si applicano le disposizioni di legge.

Messina, 9.10.2026.

Il Professionista delegato
F.to dig.te Avv. Annamaria Mormino

