

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 228/2024 R.G.Es.Imm.
G.E.: Dott. Ugo Scavuzzo
Professionista delegato: Avv. Iolanda Borzi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA
I° ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Iolanda Borzi con studio in Messina, Via San Camillo, 8, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina *ex art. 591 bis* c.p.c. in data 01.08.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 228/2024 R.G.Es.Imm.

AVVISA CHE

si procederà all'esperimento della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica, società ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del seguente bene: unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un complesso edilizio denominato "La Madonnina", sito in Messina, Villaggio Camaro Superiore, Contrada Archi, Via Padre Letterio Ruggeri n. 37, posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra) della scala B, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, ripostiglio e disimpegno, con annesse due verande a livello.

La struttura portante del fabbricato è in telai chiusi di calcestruzzo armato; la copertura è a tetto con manto di copertura in tegole; i solai sono in laterocemento.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione e ha altezza interna di 2,70 metri. I tombagni sono realizzati con muratura in laterizi forati dello spessore di 30 cm. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 10 cm (finito). Le rifiniture interne sono in intonaco civile con soprastante tinteggiatura con idropittura. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura. I rivestimenti del bagno sono in piastrelle di

ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri circa. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco pemicslato e successivo strato di finitura colorato in pasta.

Gli infissi sono a battente in alluminio a taglio termico con doppi vetri, oscurati con persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia. L'impianto termico è autonomo con rete di distribuzione sotto pavimento in tubi di rame coibentati. Gli scarichi delle acque luride sono collegati alla pubblica fognatura. L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete di distribuzione del metano.

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Messina al **foglio 117, part. 683, sub. 52, Contrada Archi, P.2, scala "B", z.c. 2, cat. A/2, cl. 10, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq, R.C. euro 278,89, indirizzo catastale Via Padre Letterio Ruggeri, 37, scala B, piano 2.**

Sul piano urbanistico-edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità sanabili (come indicato nella perizia di stima): l'appartamento è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni in assenza della necessaria preventiva Comunicazione di Inizio Lavori asseverata da un tecnico abilitato. La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito di CILA tardiva, con costi comprensivi di spese tecniche e oneri fiscali stimabili in € 2.000,00, di cui € 1.039,00 per sanzioni e diritti. Il grado di criticità delle suddette difformità è basso.

Sul piano catastale l'immobile risulta conforme.

Certificazione energetica: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica D (40,68 kWh/m² anno).

Stato occupazionale: l'immobile è attualmente occupato, ma verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 150.000,00.

Offerta minima: € 112.500,00.

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

Per ogni informazione sul bene immobile sopra indicato, compresa la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 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., si richiama la perizia di stima dell'Ing. Ranieri Velini depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata presso lo studio del professionista delegato e per estratto sui siti internet appresso indicati ed

alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 20 gennaio 2026 alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

Il giorno **21 gennaio 2026 alle ore 10:00** per l'apertura delle buste e successiva deliberazione sull'offerta, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

La seguente disciplina della vendita telematica asincrona.

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt. 12 e ss., e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. In particolare, le offerte di acquisto telematiche dovranno essere effettuate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento delle offerte tramite il portale ministeriale, dovendo poi le offerte essere spedite all'indirizzo pec sopra indicato.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n.

32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 571, co. 1, c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, co. 5, D.M. n. 32/2015).

Le offerte di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano.

Art. 12: "Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati"

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) *la descrizione del bene;*
- f) *l'indicazione del referente della procedura;*
- g) *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) *l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) *il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'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 di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo

periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissati dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 "Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica"

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui

all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15: “Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia”

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'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 informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento 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 all'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

a) i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di

nascita, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale dovrà essere trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando la fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale;

- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale identificativo della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di 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 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 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 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e 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 lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quella 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 comunicazioni previste dal regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche 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*:

a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità 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 autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

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, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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 alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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", allegando la ricevuta all'offerta trasmessa.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Per essere ammesso alla vendita telematica l'offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base). Il 10% è l'importo minimo della cauzione, stabilito a pena di inefficacia, ma può essere versato un importo anche superiore. **Il versamento della cauzione deve essere effettuato unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Proc. Es. Imm. n. 228/2024 Trib. Messina c/o Avv. Iolanda Borzi intrattenuto presso la Banca Tyche Bank S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT75M0342616500CC0010010682.** Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con **causale "proc. esecutiva n. 228/2024 R.G.Es.Imm. - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente la vendita) 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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: L'offerta presentata nelle vendite senza incanto è per legge irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"*, potrà essere autorizzata esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

Verificata la regolarità delle offerte, il professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita. Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte depositate oltre il termine stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite e, in ogni caso, le offerte non conformi a quanto disposto dalla normativa di riferimento e dall'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica.

Qualora verrà proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito specificata e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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 saranno stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificato indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 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 della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente 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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sarà superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In difetto di offerte in aumento, verrà disposta la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta

stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e per l'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 a tali criteri, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta d'acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del 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 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

In caso di aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale dei beni, ai fini dell'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata; da detta dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

TERMINE PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEL FONDO SPESE: Il pagamento del prezzo, dei diritti e delle spese di trasferimento dovrà avvenire **entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.**

Le imposte e le tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento, nonché la quota del compenso del professionista 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.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente

al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Detto versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Proc. Es. Imm. n. 228/2024 Trib. Messina c/o Avv. Iolanda Borzì intrattenuto presso la Banca Tyche Bank S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT75M0342616500CC0010010682.

<><><>

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sul contenuto di tali documenti. 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 esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza. L'attestazione di prestazione energetica dell'edificio è stata regolarmente rilasciata, ove necessaria. In ogni caso, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno

cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, accesso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato alla vendita, Avv. Iolanda Borzi, con studio in Messina, Via San Camillo n. 8, raggiungibile ai recapiti telefonici 090.770542 e 335323397.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it. Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche e almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: a) sul sito www.tempostretto.it; b) sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it; c) sul sito www.asteanunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006); d) sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006); e) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal

Ministero di Giustizia con P.D.G. 08.07.2013); f) sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con P.D.G. 13.03.2012). Su detti siti verrà pubblicata anche la relazione di stima ovvero link utile per la sua consultazione.

Inoltre, il presente avviso sarà diffuso mediante: g) pubblicazione sul Sistema Aste Click; h) invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito o ai soggetti che svolgono la stessa attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto; i) pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale; l) pubblicazione sui portali www.subito.it e sul sito commerciale www.immobiliare.it.

CUSTODIA

E' stata nominata quale custode giudiziario dei beni pignorati la stessa delegata alla vendita Avv. Iolanda Borzi (tel. 090.770542 - tel. 335323397 - email avv.iolandaborzi@yahoo.it), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. In particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Messina, 24.10.2025

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Iolanda Borzi n.q.