

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Seconda sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROC. ESEC. IMM. N. 2/2024
G.E. Dott. Daniele Carlo Madia
Professionista Delegato Avv. Danilo Burgio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n. R.G.Es. IM. 2/2024, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 27.06.2025, visti gli artt. 591 *bis*, così come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia

AVVISA

che, in data **02 APRILE 2026 ORE 12:00 e con durata sino al 03 aprile 2026 ore 15:00**, avanti a sé, in via esclusivamente telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo il tentativo di **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica** ex D.M. n. 32/2015 attraverso il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom s.p.a. del lotto - *infra* descritto** - di cui alla procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E. incoata presso il Tribunale di Messina

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E BASE D'ASTA

LOTTO UNICO: appartamento per civile abitazione sito in Taormina, via Galileo Galilei, 30, posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, composto da un'ampia zona giorno con angolo cottura e bagno di servizio, tre camere, ripostiglio, disimpegno e wc. e con due balconi, di cui uno prospiciente la via Galileo Galilei e l'altro con affaccio su un cortile, identificato al catasto fabbricati al **foglio 11, part. 516, sub. 9**, categoria A/2, classe 1, sup. comm. 144,72, rendita € 185,92, consistenza 6 vani.

Come da CTU a firma dell'ing. Gabriella Lombardo, **cui si rinvia espressamente**: *“L'immobile risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto assentito con concessione edilizia in sanatoria del 13/03/1995. Esso tuttavia, risulta ancora privo di alcune opere di finitura quali l'intonaco esterno, alcune delle porte interne ed i sanitari di uno dei due vani bagno. Il completamento delle suddette opere si rende necessario per la variazione catastale dell'immobile eseguita dalla scrivente che ne ha curato la variazione da F3 (in corso di costruzione, condizione provvisoria la cui durata non potrebbe eccedere i 12 mesi) ad A2.*

La scrivente, inoltre, ha provveduto a depositare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione catasto, attraverso pratica DOCFA la planimetria catastale dell'appartamento...Alla data del sopralluogo la planimetria catastale non risultava depositata presso gli uffici competenti. Esso, infatti, risultava appartenente alla categoria catastale F3 che riguarda gli immobili in corso di costruzione. L'attribuzione della suddetta categoria, tuttavia, riveste un carattere temporaneo, per un periodo variabile dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare n. 4/T del 29/10/2009 dell'Agenzia del Territorio. Il carattere temporaneo è legato al fatto che nell'arco di qualche mese si dovrebbe arrivare all'accatastamento finale, con l'attribuzione della categoria e della rendita definitiva dell'immobile. La scrivente, pertanto, ha provveduto a regolarizzare l'immobile attraverso il deposito di pratica DOCFA, procedendo all'accatastamento finale ed al deposito della planimetria, con l'attribuzione della categoria e della rendita definitiva dell'immobile.

Conformità urbanistica *L'immobile risulta conforme. Corrispondenza dati catastali/atto: L'immobile risulta conforme. Altre conformità* **Non sono state rilevate altre difformità”**. Il costo stimato dal CTU per la regolarizzazione edilizia è pari a € 25.000 (v. perizia).

Attualmente, **l'immobile è occupato** dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Base d'asta € 71.286,75; rilancio minimo € 2.000,00.

Si precisa che **l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 53.465,06 o importo superiore.**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E DISCIPLINA DI
VENDITA**

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate, unitamente ai relativi allegati, **solamente attraverso modalità telematiche, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita ovvero entro le ore 12:00 del 01.04.2026.**

Nella specie:

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, 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; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. N.B.: 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 della procedura *infra* indicato;
- Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione. Il bonifico, con causale “*proc. Esecutiva n° 2/2024 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 l’asta) 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 c.p.c., 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;
- Le buste telematiche saranno aperte dal delegato 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", si dispone che il professionista delegato autorizzi 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;
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dalla ordinanza di vendita;
- 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: 1) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità 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 stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base); 2) 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; 3) 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 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore 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 migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale 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 assegnazione.

Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si riportano per completezza:

Art. 12 D.M. 32/2015

Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta e dei documenti allegati

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente

della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 D.M. 32/2015

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 D.M. 32/2015

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 D.M. 32/2015

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti

che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve, quindi, riassuntivamente, e ad integrazione di quanto previsto dal Decreto in parola, contenere 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;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'espressa dichiarazione di avere 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 a $\frac{1}{4}$ (è quindi valida un'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale);

- 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 dalla 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 lettera j);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente 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.

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

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 il 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

Ad integrazione del citato Decreto, **all'offerta telematica dovranno, inoltre, essere allegati**, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine privi di elementi attivi, **i seguenti documenti**:

- l'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima e, pertanto, di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente ad assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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;
- 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;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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;

Si precisa, inoltre, che:

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento online tramite pagoPA" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";
- **Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, 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 d'asta. 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 fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, 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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata "tradizionale", seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve

comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo non inferiore al 15%, a pena inefficacia, del prezzo offerto (e non del prezzo di vendita)**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura, intrattenuto presso la Tyche Bank s.p.a. e di cui si riporta il relativo codice IBAN: **IT59H0342616500CC0010009211** intestato a “*Proc.Esec.Imm.N.2/2024 R.G.Es.Trib.di Messina c/o Avv. Burgio Danilo*”.

Si rammenta che **il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;**

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica completa di CRO (codice di riferimento operazione), e la cui causale deve riportare la seguente dicitura: “*cauzione – proc. n. 2/2024 R.G. Es. Imm.*”;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni cinque che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

—

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- **Il giorno e all'orario fissato per l'asta**, il professionista delegato, referente della procedura, aprirà le buste e, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita;
- Gli offerenti partecipano 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 loro via SMS;
- Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state 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; durante il periodo della 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 migliore 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 conto corrente dal quale era stata inviata;
- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o

manca di offerte, il professionista delegato procederà all'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 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 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 il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- **L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile;**
- **Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.;**
- **L'aggiudicatario, a pena di decadenza e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non**

soggetto alla sospensione feriale), dovrà effettuare il pagamento del saldo prezzo nonché delle spese e degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto, ivi compresa la quota parte del compenso spettante al delegato/custode. I

diritti e le spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato), andranno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “*Proc.Esec.Imm.N.2/2024 R.G.Es.Trib.di Messina c/o Avv. Burgio Danilo*” 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 quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). L’offerente potrà indicare, in ogni caso, un termine più breve di 120 gg. entro cui procedere al predetto versamento.

- **L’offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d’asta:** se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita, la stessa è senz’altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell’avviso, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.);
- **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall’ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall’eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni;

- **L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto** sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;
- **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, fallimenti e sequestri conservativi che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura, mentre non saranno cancellate eventuali trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario;
- **Nel caso in cui l'immobile dovesse essere ancora occupato dal debitore o da terzi** non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata, salvo esonero, a cura del Professionista delegato e custode;
- **La partecipazione alla vendita non esonera l'offerente** dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- **Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma III, c.p.c.**, è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura

notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;

- **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 sui contenuti di tali documenti;
- **Le imposte e 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 all'aggiudicatario entro venti giorni dalla aggiudicazione e laddove 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;
- **Non è concessa la rateizzazione del prezzo** in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) e agli interessi delle parti processuali (i creditori e anche il debitore) 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;
- **Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale** è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- **Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita**, comprese 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 fa espresso richiamo alla perizia di stima;

- **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;
- **Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato** secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità legale:

- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- mediante pubblicazione – a cura di Edicom servizi - sui seguenti siti
 - 1) <http://www.tribunale.messina.it/>;
 - 2) www.normanno.com;
 - 3) <http://www.asteannunci.it>;
 - 5) <http://www.asteavvisi.it>;
 - 6) www.rivistastegiudiziarie.it;
 - 7) www.canaleaste.it;
- mediante pubblicazione su *Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale*.

Si precisa, infine, che l'eventuale visita dell'immobile in vendita potrà essere richiesta solo ed esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, al seguente indirizzo, avendo cura di selezionare poi il lotto di interesse secondo la data fissata per la presente asta:

- [Portale delle Vendite Pubbliche](#)

Ogni altra informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto potrà, invece, essere fornita presso lo studio del



professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi tramite i seguenti recapiti:

- Inviando una email al Custode Giudiziario all'indirizzo:
avv.daniloburgio@gmail.com
- Telefonando al n. di studio 090.3697630 (orari di ufficio).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 14.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Danilo Burgio