

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**I° ESPERIMENTO**

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/1983 RE (cui è riunita la n. 125/1995 RE)*

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Gabrielemaria Lo Prete**, con studio in Messina Via Alfredo Cappellini n. 8, nella qualità di professionista delegato, nominato nell'ambito della procedura esecutiva n. n. 23/1983 RE (cui è riunita la n. 125/1995 RE), con ordinanza del 6.10.2025;

**Visto** il provvedimento del 18/6/2025 con cui sono state sospese le operazioni di vendita per i lotti indicati a pagg. 19 – 22 della relazione del 26/4/2025, autorizzando la vendita dei restanti lotti;

**vista** l'ordinanza di vendita dell'08/9/2025 con cui è stata disposta la vendita del compendio pignorato e sono state pure stabilite le modalità;

**vista** la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita;

**Avvisa**

Che il giorno **dal 29.04.2026 ore 12.00**, tramite la piattaforma telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO con modalità asincrona ex art. 22 D.M. n. 32/2015, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom s.p.a., dei seguenti beni:

**Lotto 1 (A.1)**

**- piena proprietà di TERRENO NEL COMUNE DI ITALIA C.DA S.BIAGIO – VERNIA** (lettera A della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà).

In NCT del Comune di Italia al fg. (1)7 p.lla 674; fg. 8 p.lla 417, p.lla 231; fg. 9 p.lla 759; fg. 7 p.lla 106, p.lla 107 e p.lla 787.

Il terreno al fg. 7 p.lla 674 si trova in C.da S. Biagio in catasto gelseto di 900 mq, accessibile da strada poco agevole, terrazzato e con alberi di castagno.

I terreni al fg.8 sono in C.da Lo Luogo: di cui la p.lla 417 in catasto seminativo arborato di 280 mq (in realtà coltivato ad uliveto), la p.lla 231 in catasto seminativo arborato irriguo di 280 mq (in realtà coltivato agrumeto e con acqua del consorzio).

Il terreno al fg.9 p.lla 759 in catasto seminativo arborato irriguo della superficie di mq 83, è un piccolo appezzamento di terreno con qualche albero di limone, delimitato da muri a secco, confinante con la Via Mulinello ed ubicato qualche decina di metri prima della casa in via Mulinello di cui al punto m).

Il terreno al foglio 7 in C.da Vernia è costituito dalle seguenti tre particelle catastali: p.lla 106 in catasto con qualità seminativo della superficie mq 900 (in realtà con qualche albero di ulivo e di mandorlo); p.lla 107 in catasto fabbricato rurale della superficie di 32 mq; p.lla 787 in catasto vigneto della superficie di 4.090 mq, realmente in buona parte coltivato a vigneto e terrazzato, ad altitudine di circa 500

m s.l.m. ed attraversato dalla strada Itala-Montescuderi.

I suddetti terreni ai fogli 7 ed 8 ricadono in zona in zona E - Agricola, mentre il terreno al fg.9 p.lla 759 è in zona A centro storico, pertanto dovendosi mantenere l'esistente, ossia un fondicello con qualche albero di limone, non vi è consentita l'edificazione.

Si richiama integralmente la perizia di stima a firma dell'ing. Saccà per ogni informazione sull'immobile.

**Prezzo base d'asta: Euro 8.900,00** (Euro ottomilanovecento/00);

**Offerta minima: Euro 6,675,00** (Euro seimilaseicentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 2 (A.2)**

- **piena proprietà di MAGAZZINO IN ITALA VIA ARIELLA N. 2** (lettera B della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà).

In NCT del comune di Itala **al fg. 9 p.lla 520 sub.2.**

**Prezzo base d'asta: Euro 4.500,00** (Euro quattromilacinquecento/00);

**Offerta minima: Euro 3.375,00** (Euro tremilatrecentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 3 (A.3)**

- **piena proprietà di FONDO IN ALI' SUPERIORE C.DA IUNCARI** (lettera C della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà)

**In NCT del Comune di Ali Superiore al fg. 7 p.lla 27, 28, 54, 55, 56, 57, 58 e 104**

Il fondo in oggetto è costituito da tre gruppi di particelle:

- il primo, p.lla 27 (in catasto pascolo di mq 5.180) e p.lla 28 (in catasto vigneto di mq 1.680) in posizione più elevata;

- il secondo, p.lla 54 (in catasto seminativo di mq 2.540), p.lla 55 (vigneto di mq 300), p.lla 56 (seminativo arboreo mq 1.380), p.lla 104 (vigneto mq 1.080) in posizione marginale più bassa;

- il terzo, p.lla 57 (seminativo arboreo mq 9.450), p.lla 58 (vigneto mq 430) in posizione mediamente elevata visibile dalla strada Itala – Ali, costituito da un terreno terrazzato, pulito per nuovo impianto uliveto.

Il terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Ali in Zona Agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 13.100,00** (Euro tredicimilacento/00);

**Offerta minima: Euro 9.825,00** (Euro novemilaottocentoventicinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 4 (A.4)**

- **piena proprietà di FONDO IN ALI' C.DA IUNCARI** (lettera D della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà).

In NCT del comune di Ali **al fg. 7 p.lle 22, 23 e 24.**

Trovasi in posizione elevata rispetto alla strada Itala-Ali confinante col primo gruppo di particelle (27 e 28) del fondo di cui al precedente punto. Ricade in zona agricola, ed in Catasto esso è costituito da:

- p.lla 22 (seminativo di mq 2.230);
- p.lla 23 (pascolo di mq 670);
- p.lla 24 (castagneto da frutto di mq 310).

**Prezzo base d'asta: Euro 1.300,00** (Euro milletrecento/00);

**Offerta minima: Euro 975,00** (Euro novecentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 5 (A.5)**

- **piena proprietà di FONDO IN ITALIA ED ALI' CONTRADA IUNCARI** (lettera E della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà).

In NCT del Comune di Itala

- **fg. 10 p.lla 409** (in catasto vigneto mq 1.150), **p.lla 410** (pascolo arborato mq 2.070), **p.lla 438** (pascolo arborato di mq 1.860), tutte particelle poste in vicinanza del crinale al confine tra i Comuni di Itala ed Ali, in cui vi è un recente impianto di uliveto;

- **fg. 10 p.lla 288**, (in catasto seminato di mq 980), **p.lla 289** (in catasto castagneto da frutto di 580 mq.), **p.lla 363** (in catasto castagneto da frutto di mq 650), **p.lla 364** (in catasto seminato di mq 1.340), **p.lla 417** (in catasto pascolo di mq 580), **p.lla 444** (in catasto pascolo arborato di mq 490), tutte particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Ali.

- **Fg. 10 p.lla 405**, (in catasto seminato arborato di mq 320), **p.lla 414** (in catasto seminato di mq 440), **p.lla 415** (in catasto vigneto di mq 2.880) tutte particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Ali.

- **Fg. 10 p.lla 290**, (in catasto vigneto di mq 1.560), **p.lla 291** (in catasto castagneto da frutto di mq 430) entrambe particelle, con recente impianto di uliveto, poste in vicinanza del crinale montuoso al confine tra i comuni di Itala ed Ali.

- **fg. 10 p.lla 419**, (in catasto seminato di mq 3.260) posta come le precedenti e con recente impianto di uliveto.

In NCT del Comune di Ali:

- **Fg. 8 p.lle 14** (in catasto pascolo di mq 1.340), **p.lla 15** (in catasto vigneto di mq 1.810), **p.lla 31** (in catasto vigneto di mq 160), **p.lla 568** (in catasto vigneto di mq 1.460), **p.lla 32** (in catasto castagneto da frutto di mq 8.800), **p.lla 13** (in catasto castagneto da frutto di mq 4.240); dette particelle sono rivolte verso Monte Scuderi.

- **Fg. 6 p.lla 112** (in catasto vigneto di mq 3.980) e **p.lla 132** (in catasto castagneto da frutto di mq 3.240) si trovano in posizione più isolata interna sempre in corrispondenza del suddetto crinale tra i comuni di Itala ed Ali.

- **Fg.7 p.lla 37** (in catasto seminato di mq 6.650), **p.lla 38** (in catasto vigneto di mq 1.780), **p.lla 39** (in catasto pascolo arborato di mq 1.750), **p.lla 40** (in catasto castagneto da frutto di mq 1.400), **p.lla 41** (in catasto

pascolo di mq 2.850) in posizione più interna isolata che raggiunge il suddetto crinale, tutte particelle in cui è stato recentemente impiantato un uliveto.

- **Fg. 7 p.lla 32** (in catasto pascolo di mq 14.010), **p.lla 33** (in catasto seminativo di mq 3409), **p.lla 34** (in catasto vigneto di mq 1.640), **p.lla 477** (in catasto seminativo di mq 3.840) in posizione che raggiunge il suddetto crinale, tutte particelle in cui è stato recentemente impiantato un uliveto.

Trattasi di diversi appezzamenti di terreno sia nel Comune di Itala che in quello di Alì, in zone agricole dei rispettivi P.R.G..

**Prezzo base d'asta: Euro 51.100,00** (Euro cinquantunomilacent/00);

**Offerta minima: Euro 38.325,00** (Euro trentottomilatrecentoventicinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 2.000,00** (Euro duemila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 6 (A.8)**

- **piena proprietà di TERRENO IN COMUNE DI ITALA C.DA PETRA BIANCA** (lettera H della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà)

In catasto **fg. 7 p.lla 348**

Trattasi di fondo in catasto castagneto da frutto con superficie di mq 500, terrazzato e con alberi di castagno, raggiungibile a circa 200 metri dal bivio in C.da Pietra Bianca per mezzo della strada Itala-C.da Vecchio che lo attraversa da parte a parte. Il terreno ricade in zona E-Agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 300,00** (Euro trecento/00);

**Offerta minima: Euro 225,00** (Euro duecentoventicinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 7 (A.9)**

- **piena proprietà TERRENO IN ALI' SUPERIORE C.DA IUNCARI** (lettera I della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà)

In NCT del Comune di Alì al **fg. 8 p.lla 39**.

Il fondo fg. 8 p.lla 39 in catasto castagneto da frutto di mq 3.120 e ricade in zona agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 1.600,00** (Euro milleseicento/00);

**Offerta minima: Euro 1.200,00** (Euro milleduecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 8 (A.11)**

- **un mezzo di proprietà di CASA NEL COMUNE DI ITALA VIA MULINELLO N. 24, 26, e 28** (lettera M della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà)

In NCEU al **fg.9 p.lla 754**

In catasto l'immobile risulta in categoria A/6 (abitazioni di tipo rurale) con consistenza 3,5 vani e sui luoghi è costituito da una vetusta casa a due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura di pietrame in condizioni di rudere, in quanto mancante di alcune parti di copertura e di alcuni solai.

La vetustà della casa è sicuramente ultraottantennale. La superficie della casa è di mq 51 (catastali) per piano (due elevazioni).

**Prezzo base d'asta: Euro 10.000,00** (Euro diecimila/00);

**Offerta minima: Euro 7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 9 (B.1)**

- piena proprietà di **TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI C.DA PAGLIARUCA O SANTA CROCE** (lettera A della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg.2 p.lle 782 e 676**.

Trattasi di fondo della complessiva estensione di mq 4.390, di cui mq 2510 appartengono alla p.lla 782 con qualità uliveto, mentre per mq 1.880 si estende la p.lla 676 con qualità fico india. Il fondo è raggiungibile dalla strada Itala marina – Guidomandri marina – Contrada San Nicolò (v. foto n. 12).

La zona è agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 4.400,00** (Euro quattromilaquattrocento/00);

**Offerta minima: Euro 3.300,00** (Euro tremilatrecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 10 (B.2)**

- piena proprietà di **TERRENO IN SCALETTA ZANCLEA FRAZ. GUIDOMANDRI C.DA SCOPPOLEO O SANTA CROCE** (lettera B della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà)

In catasto **fg.2 p.lle 809, 810, 422 e 489**.

In catasto il fondo al fg. 2 è caratterizzato da:

- p.lla 809 fico india superficie mq 280; - p.lla 810 fico india superficie mq 90; - p.lla 422 seminativo erborato superficie mq 2.740; - p.lla 489 uliveto superficie mq 2.500. Il fondo è raggiungibile dalla strada Itala marina – Guidomandri marina – Contrada San Nicolò (v. foto n. 12).

La zona è agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 5.300,00** (Euro cinquemilatrecento/00);

**Offerta minima: Euro 3.975,00** (Euro tremilanovecentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 11 (B.3)**

**- piena proprietà di TERRENO IN ITALIA C.DA RUGGIO** (lettera C della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In catasto **fg.12 p.lla 84 e 68.**

Detto terreno, ubicato in zona E - Agricola, al confine con la strada provinciale Itala Marina – Itala, prima di affrontare la stradella pedonale per Badia, risulta terrazzato con agrumeto poco curato, mentre più in alto presenta alberi forestali (v. foto n. 13).

Esso, al fg. 12, è costituito da:

- p.lla 84 qualità agrumeto superficie mq 530;
- p.lla 68 qualità pascolo superficie mq 1.948.

**Prezzo base d'asta: Euro 3.100,00** (Euro tremilacentotrenta/00);

**Offerta minima: Euro 2.325,00** (Euro duemilatrecentoventicinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 12 (B.4)**

**- piena proprietà di TERRENO NEL COMUNE DI ITALIA C.DA STIGLIO** (lettera D della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg. 12 p.lle 537, 538, 539 e 540.**

Detto terreno, elevato a circa 400 m s.l.m., trovasi nella zona – E- Agricola nel P.R.G. - immediatamente prima del bivio della strada proveniente da Itala che si biforca nella strada per Monte Scuderi e nella strada per Ali. Di esso è visibile parzialmente un vigneto incolto 14 (v. foto n. 14).

Esso, al fg. 12, è costituito da:

- p.lla 537 qualità seminativo arborato superficie mq 920;
- p.lla 538 qualità pascolo superficie mq 450;
- p.lla 539 fabbricato rurale superficie mq 30;
- p.lla 540 seminativo arborato mq 530:

**Prezzo base d'asta: Euro 1.800,00** (Euro milleottocento/00);

**Offerta minima: Euro 1.350,00** (Euro milletrecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 13 (B.5)**

**- piena proprietà di CASA A PIANO TERRA SITA NEL COMUNE DI ITALIA VIA CHIUSA** (lettera E della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg. 11 p.lla 1148.**

Trattasi di immobile adibito a posto macchina, munito di saracinesca metallica (v. foto n. 15). E' sito nella frazione Croce del Comune di Itala in corrispondenza del bivio costituito tra le Vie S. Lucia II e S. Lucia III. Oltre alla saracinesca, esso presenta anche un ulteriore accesso dalla Via S. Lucia II e

finestra (v. foto n. 16). La struttura portante del piccolo fabbricato è in muratura di notevole spessore; l'altezza del piano terra è di circa m.2,75, mentre al primo piano esiste una parte di fabbricato non abitabile dell'altezza di m.2,10, probabilmente collegato internamente con il piano terra. La superficie lorda del piano terra è di mq 33, mentre al piano superiore la parte coperta ha superficie lorda di circa mq 21, più terrazzino, parzialmente munito di tettoia, della superficie di mq 12.

**Prezzo base d'asta: Euro 15.000,00** (Euro quindicimila/00);

**Offerta minima: Euro 11.250,00** (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 14 (B.6)**

- **piena proprietà di CASETTA IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA GALEONI** (lettera F della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto fg. 11 p.lla 1159.

Dall'esame esterno delle case corrispondenti alla p.lla 1159, si evince, pur nella modestia della tipologia, uno stato di conservazione e manutenzione superiore rispetto alle altre case di più a nord, oltre che nelle facciate anche nella qualità di infissi più recenti in alluminio anodizzato.

Non è possibile la visione interna, la superficie lorda della prima casa più a sud (p.lla 1159) è stimata in circa 38 mq per ciascuna delle due elevazioni; in mancanza di altre indicazioni, si attribuisce inoltre a detto immobile anche quella quota di terreno immediatamente ad esso antistante pari a circa mq 24 occupata da piccolo ripostiglio esterno e quota della terrazza.

**Prezzo base d'asta: Euro 30.000,00** (Euro trentamila/00);

**Offerta minima: Euro 22.500,00** (Euro ventiduemilacinquecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 15 (B.7)**

- **piena proprietà di FABBRICATO IN ITALIA VIA S. LUCIA CONSISTENTE IN UN VANO A PIANO TERRA E DUE VANI AL PRIMO PIANO** (lettera G della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto fg. 11 p.lla 1059.

Trattasi di una vetusta casa, oggi difficilmente accessibile per le condizioni di abbandono dello spazio antistante; il fabbricato, che appare in scadenti condizioni di manutenzione è seminascolato da più recente fabbricato di terzi, che ne lascia libera solo una piccola parte della facciata. Tra il gruppo di case pignorate confinanti tra loro, risulta essere la più a destra guardando la foto n. 18 e quindi la più nord, come si evince dall'estratto del foglio di mappa. La superficie lorda, dalla planimetria catastale è di circa mq 61 per ciascuna delle due elevazioni.

**Prezzo base d'asta: Euro 24.000,00** (Euro ventiquattromila/00);

**Offerta minima: Euro 18.000,00** (Euro diciottomila/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**Lotto 16 (B.8)**

- **piena proprietà di TERRENO IN ITALIA C.DA ARGENTIERA O STIGLIO** (lettera H della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto fg. **12 p.lla 602 e fg. 14 p.lla 355.**

La parte di terreno al foglio 12, elevato a circa 400 m s.l.m., trovasi vicino al terreno di cui al punto D, ossia nella zona immediatamente prima del bivio della strada proveniente da Itala che si biforca nella strada per Monte Scuderi e nella strada per Ali. Di esso è visibile parzialmente un vigneto incolto (v. foto n. 14). La parte di terreno al fg. 14, è posta sottostante la strada intercomunale Itala – Ali molto prima del bivio per Monte Scuderi.

Il fondo si compone di:

- fg. 12 p.lla 602 qualità mandorleto con superficie mq 1.520;

- fg. 14 p.lla 355 qualità querceto di mq 1.040.

Entrambe le particelle si trovano in zona E-Agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 1.800,00** (Euro milleottocento/00);

**Offerta minima: Euro 1.350,00** (Euro milletrecentocinquanta/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**Lotto 17 (B.9)**

- **piena proprietà di TERRENO IN ITALIA** (lettera I della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto fg. **12 p.lla 276.**

Il terreno in oggetto è ubicato a circa 50 metri dalla piazza S. Lucia della frazione Croce di Itala, immediatamente al confine con la strada Frazione Croce – Cimitero di Itala. Il terreno è terrazzato con folta vegetazione, costituita, tra l'altro da limoneto ed uliveto, non curati. La parte più elevata del terreno è confinante con un lavatoio pubblico in quanto espropriato dal Comune (v. foto n. 19). Il fondo è munito di vasca di raccolta delle acque provenienti dagli scoli della fontana pubblica della citata piazza. Si compone di una sola particella catastale:

- fg. 12 p.lla 276 qualità uliveto di mq 1.490.

Il fondo ricade per 2/3 circa (mq 1.010) in zona E – Agricola e per 1/3 circa (mq 480) in zona A- centro storico, pertanto per detta zona dovendosi mantenere l'esistente, ossia una parte di fondo con agrumeto e uliveto, non vi è consentita l'edificazione.

**Prezzo base d'asta: Euro 2.300,00** (Euro duemilatrecento/00);

**Offerta minima: Euro 1.725,00** (Euro millesettecentoventicinque/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**Lotto 18 (B.10)**

- **piena proprietà di CASETTA DI VECCHIA COSTRUZIONE IN ITALIA FRAZ. CROCE VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLISSIMO TRATTO DI TERRENO** (lettera L della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg. 11 p.lla 1246.**

Trattasi di una vetusta casa, oggi difficilmente accessibile per le condizioni di abbandono dello spazio antistante; il fabbricato è in scadenti condizioni di manutenzione; la casa è visibile posta più a sinistra nella foto 18 (v. foto n. 18). Anche per essa non stata possibile la visione interna, comunque la superficie lorda, deducibile dall'estratto di mappa catastale è di circa mq 28 per ciascuna delle due elevazioni, oltre terreno antistante della superficie di mq 24 (v. foto n. 20).

**Prezzo base d'asta: Euro 18.000,00** (Euro diciottomila/00);

**Offerta minima: Euro 13.500,00** (Euro tredicimilacinquecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**Lotto 19 (B.11)**

- **piena proprietà di FABBRICATO NEL COMUNE DI ITALIA FRAZ. CROCE, VIA S. LUCIA CON ANNESSO PICCOLO TRATTO DI TERRENO** (lettera M della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg. 11 p.lla 1159 subalterno 2.**

Dall'esame esterno delle case corrispondenti alla p.lla 1159, si evince, pur nella modestia della tipologia, uno stato di conservazione e manutenzione superiore rispetto alle altre case di più a nord, oltre che nelle facciate anche nella qualità di infissi più recenti in alluminio anodizzato.

La superficie lorda della casa in oggetto è stimata in circa 35 mq per ciascuna delle due elevazioni; in mancanza di altre indicazioni, si attribuisce inoltre a detto immobile anche quella quota di terreno immediatamente ad esso antistante, pari a circa mq 36 occupata da ripostiglio esterno e quota della terrazza.

**Prezzo base d'asta: Euro 30.000,00** (Euro trentamila/00);

**Offerta minima: Euro 22.500,00** (Euro ventiduemilacinquecento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**Lotto 20 (B.12)**

- **piena proprietà di TERRENO IN ITALIA C.DA PIANURI** (lettera N della perizia di stima a firma dell'Ing. Saccà e del pignoramento immobiliare)

In Catasto **fg. 11 p.lla 914.**

Trattasi di terreno in posizione interna rispetto alla strada provinciale, esso è costituito da: - fg. 11 p.la 914 qualità vigneto della superficie di mq 1.770. Trovasi in zona E - agricola.

**Prezzo base d'asta: Euro 2.800,00** (Euro duemilaottocento/00);

**Offerta minima: Euro 2.100,00** (Euro duemilacento/00)

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00** (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

\*\*\* \*\*

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

L'offerta "telematica" di acquisto, per ogni singolo lotto, dovrà avvenire esclusivamente in via telematica tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.

**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.**

**Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati e meglio specificati.**

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Le offerte 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, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13: “Modalità di trasmissione dell’offerta”**

1. L’offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l’attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l’identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l’offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell’Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14: “Deposito e trasmissione dell’offerta al gestore per la vendita telematica”**

1. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L’offerta pervenuta all’indirizzo di posta elettronica certificata di cui all’articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all’articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell’articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell’offerta, salvo quelli di cui all’articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L’offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell’ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi

di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

**a)** dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale. 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento (che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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.

Ed ancora:

**- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;**

- l'espressa dichiarazione 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 di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

**Con riferimento a quanto sopra si precisa che:**

-non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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".

- 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, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una **cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo, a titolo di cauzione, pari al 15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul **conto corrente n. IT 23S 03426 16500 CC0010013011** intestato a "*proc. n. 23/1983 R.G.E. Trib. Messina c/o Avv. Gabriele Maria Lo Prete*".

Si raccomanda di eseguire il bonifico 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, il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente;

- 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 riferimento operazione) e la cui causale deve riportare "cauzione – proc. N. 23/1983 R.G.Es. imm.;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

#### **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, 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 delle 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.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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 con l'Ordinanza.

#### **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 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);
- 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 c.p.c. con la modalità asincrona**, 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.

### **Modalità di svolgimento della gara asincrona**

Il professionista delegato, referente della procedura, 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**, con proroga ove 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 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, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

**Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni** degli offerenti o mancanza 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 l'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 DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e le altre spese relative alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITA'**

La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale **www.garavirtuale.it**, dove sarà espletata la gara telematica, anche sul sito internet del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) ; sui portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), web TV/sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), sistema Aste Click, che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

La richiesta di visita al bene deve 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/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni

possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Maria Lo Prete con studio in Messina, Via Alfredo Cappellini n. 8 (Email: [avv.gabrielemarialoprete@gmail.com](mailto:avv.gabrielemarialoprete@gmail.com); Tel.: 3493744315).

### **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 SPA, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

E-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)

Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://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 giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

Messina, 21/01/2026

Il Professionista delegato  
Avv. Gabriele Maria Lo Prete