

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E Dott. Scavuzzo
Procedura Esecutiva immobiliare n. 135/2020 R.G.Es.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. **Carlo Sagone**, con studio in Messina - Via Ghibellina n. 46 - quale professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 135/2020 R.G.Es., giusto provvedimento reso, in data 11.11.2022, dal G.E. del Tribunale di Messina,

AVVISA

- che in data **15.05.2026, alle ore 16,30**, avanti a sé, presso lo studio dell'avv. **Maria De Salvo**, sito in Messina - Via XXIV Maggio n. 92 -, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista, ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili, come meglio descritti nella perizia, redatta dal CTU arch. Valentina Messina, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere informazioni sulla conformità edilizia ed urbanistica degli immobili nonché sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sugli stessi, e precisamente:

LOTTO 1

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Messina - Via G. La Farina is. 24, quartiere Americano -, avente una superficie commerciale complessiva di 64,35 mq.
Dati catasto fabbricati: foglio 235, particella 25 sub 4, cat. C/1, classe 3, piano T., rendita catastale Euro 545,38

Prezzo base d'asta del lotto: € 23.245,00 (ventitremiladuecentoquarantacinque/00).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 17.430,00

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.): € 1.000,00 (mille/00)

* * * *

LOTTO 2

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di tipo civile sito in Messina - Via Puglie n. 11, quartiere Americano -, avente una superficie commerciale di 44,00 mq.
Dati catasto fabbricati: foglio 235, particella 31 sub. 6, cat. A/4, classe 4, piano I, vani 2,5, rendita catastale Euro 111,04

Prezzo base d'asta del lotto: € 31.000,00 (trentunomila/00).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 23.250,00

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.): € 1.000,00 (mille/00)

* * * *

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **14.05.2026, entro e non oltre le ore 12,00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'avv. Carlo Sagone, sito in Messina - Via Ghibellina n. 46 -

FISSA

il giorno **15.05.2026, ore 16,30**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., presso lo studio dell'avv. Maria De Salvo, sito in Messina - Via XXIV Maggio n. 92 -.

* * * *

Disciplina di partecipazione alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista:

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale.

Le offerte potranno essere alternativamente redatte e presentate **in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.**

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato Avv. Carlo Sagone, sito in Messina - Via Ghibellina n. 46, I° piano - **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, previo appuntamento da concordare con il Professionista Delegato.

Sulla busta presentata dovranno essere indicate, esternamente, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; **nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati.**

L'offerta di acquisto **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritta e redatta in carta semplice con applicazione di marca da bollo di € 16,00, deve contenere:

- Indicazione del Tribunale e numero della procedura esecutiva;
- Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia e, se in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati completi del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri ed allegando certificato del registro delle imprese, in corso di validità, da cui risultano gli stessi;
- Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- Indicazione del prezzo offerto che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente atto di vendita (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);**
- Indicazione dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- Indicazione del termine e dei modi di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dall'01 al 31 Agosto), ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta nonché la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria, ex art. 174 disp.att.c.p.c.;
- **espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, in ogni sua parte, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.**

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente mentre le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista

delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Allegati all'offerta cartacea:

1) Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2) Assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a: ***"Trib. Messina proc. es. n. 135/2020 RGE delegato Avv. Carlo Sagone"*** di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somma che verterà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche una cauzione più alta. **Ove l'assegno non sarà inserito nella busta depositata l'offerta sarà esclusa.**

3) L'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

Le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto presentarsi presso il luogo suindicato in cui si svolgerà la relativa gara di vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

L'offerta telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>

Ai sensi del 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 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

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 consentirà la generazione di una "busta digitale" contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 12, 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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Contenuto dell'offerta telematica:

L'offerta di acquisto **irrevocabile**, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale) pari ad € 16,00, dovrà contenere:

- Indicazione del Tribunale e numero della procedura esecutiva;
- Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia e, se in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati completi del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri ed allegando certificato C.C.I.A.A., in corso di validità, da cui risultano la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- Descrizione e dati identificativi del bene/i per cui l'offerta è proposta.
- Indicazione del referente della procedura.
- Indicazione della data e ora fissata per le operazioni di vendita.
- Indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.
- Indicazione entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento.
- Indicazione del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione.
- Indicazione dei modi e tempi di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che in ogni caso, a pena di inefficacia, dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione; indicazione di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.
- **Espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.**
- Indicazione indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.
- Indicazione eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni.
- Indicazione di ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto ed indicato si rimanda al manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

In ogni caso è previsto un servizio di **assistenza a cura del gestore vendite telematica** tramite *Contact center* dedicato, attivo dal lunedì al Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia - Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923; sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372; e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it; chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Allegati all'offerta telematica:

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del coniuge;
- 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;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o ente dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo del prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal secondo comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con **bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca di Credito Peloritano, filiale di Messina, con codice IBAN: IT85Y0342616500CC0010003879, intestato a "Proc. Esecutiva n. 135/2020 R.G.Es. Trib. Messina", con causale: "Versamento cauzione proc. n. 135/2020 R.G.Es.Imm."**.

ATTENZIONE: L'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul suindicato conto corrente entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

* * * *

Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

Le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente nel giorno fissato per l'asta

tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il professionista delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche depositate oltre il termine infra stabilito; le offerte criptate ed analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fidejussione.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte, sia cartacee che telematiche, formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle stesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, secondo comma, c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta analogica e/o criptata pari o superiore al valore del lotto, come sopra indicato, la stessa sarà accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte analogiche e criptate per l'acquisto del medesimo bene il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestare, delle forme e dei modi del pagamento nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Nella vendita giudiziarica senza incanto con modalità telematica sincrona mista coloro che hanno formulato offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica) mentre coloro che hanno formulato offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi il Professionista Delegato.

Alla gara potranno partecipare, se le offerte sono state ritenute valide ed efficaci: a) gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti; b) gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il Portale del Gestore della vendita telematica.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 180 secondi (tre minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quanto stabilito nell'avviso di vendita e/o vi siano istanze di assegnazione.

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, come di seguito meglio specificate, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva o, in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Messina proc. es. n. 135/2020 RGE delegato avv. Carlo Sagone", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente mentre le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del d.lgs. n. 1922/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa 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.

L'Ufficio, comunque si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nella ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato verrà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 578 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, resteranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c. ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, così come quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Se, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dello stesso verrà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio

studio professionale ovvero presso lo studio dell'avv. Maria De Salvo sito in Messina - Via XXIV Maggio n. 92 -.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche e almeno 45 giorni prima della data di vendita sui siti internet: www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it

Maggiori informazioni relative ai beni oggetto di vendita e/o alla relazione di stima depositata in atti potranno essere fornite contattando lo studio del sottoscritto Professionista Delegato con recapito telefonico 336279690, e-mail: carlosagone@virgilio.it
Messina, 20.02.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Sagone

avv. Carlo Sagone n. 7.