

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

TRIBUNALE DI MESSINA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n°185/2023 R.G.E.

(1° esperimento di vendita)

§ § § §

Il sottoscritto avv. Ennio Sammartano, con studio in Messina, Via Cesare Battisti, 191, indirizzo PEC avvenniosammartano@puntopec.it, mail ordinaria avvsammartano@yahoo.it, nominato dal Giudice dell'Esecuzione delegato alla vendita dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 185/2023 R.G. Es. Tribunale di Messina,

o visto il provvedimento di delega alla vendita del 19 settembre 2025, notificato allo scrivente in pari data, emesso dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

o visto l'esito deserto del primo esperimento di vendita tenutosi in data 27 gennaio 2026;

o considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio in Messina, Via Cesare Battisti, n. 191;

o considerato altresì che il G.E. ha disposto, in caso di mancata vendita, di procedere a successivi esperimenti con prezzo base d'asta ridotto di 1/4 rispetto al precedente,

o visti gli art. 569 c.p.c. e segg.,

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

AVVISA

che il giorno **26 maggio 2026, ore 10,00**, avrà luogo la VENDITA TELEMATICA

SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Villetta a schiera sita in Messina, Via Provinciale n. 14 – Contrada

Bardaro, Villaggio Curcuraci, e così meglio individuata:

Abitazione di tipo civile, appartenente in piena proprietà in ragione di 1/2

a ***** (CF: *****), nato a ***** il

*****, e in piena proprietà in ragione di 1/2, a ***** (CF:

*****), nata a ***** il *****, coniugi in regime di

comunione dei beni, al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al **foglio**

35, particella 562, sub 3, categoria A/7, classe 9, consistenza 6,5 vani, piano

T, R.C. € 369,27.

L'immobile è composto da una villetta a schiera ad una elevazione fuori

terra avente copertura mista a falde e piana ed area di pertinenza esterna,

oltre sottotetto con accesso interno destinato a locale di sgombero. La

superficie catastale è di 103 mq circa e superficie commerciale attuale di 113

mq circa, oltre 115 mq circa di corte esterna.

Prezzo base d'asta: € 87.689,86

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 65.767,40

LOTTO 2: Locale deposito sito in Messina, Località Curcuraci, Contrada

Bardaro, Complesso delle More, Piano S1/S2, e così meglio individuato:

Locale deposito appartenente in piena proprietà in ragione di 1/2

a ***** (CF: *****), nato a ***** il

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

*****, e in piena proprietà in ragione di ½, a ***** (CF:

*****), nata a ***** il *****, coniugi in regime di

comunione dei beni, al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al **foglio**

35, particella 619, sub 34, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq, piano

S1-S2, R.C. € 90,38.

L'immobile è composto da un locale deposito distribuito su due livelli
entrambi seminterrati, della superficie commerciale di 94 mq circa oltre 135
mq di aree scoperte di pertinenza.

Prezzo base d'asta: € 21.032,81

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 15.774,61

L'immobile del Lotto 1 in atto è occupato dall'esecutata
***** e dal figlio *****, che hanno diritto di
permanere nel possesso fino alla data di emissione del decreto di
trasferimento, salvo che si verifichino le circostanze indicate nel nono comma
dell'art. 560 c.p.c.

PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Gli immobili risultano meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch.
Manuela Giliberto allegata al fascicolo della esecuzione ed alla quale si fa
espreso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi
a qualsiasi titolo gravanti sul compendio staggito, nonché 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.

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

LOTTO 1 - Situazione urbanistica ed edilizia:

Destinazione urbanistica: PRG vigente - zona E1 (verde agricolo). Norme

tecniche di attuazione: Art. 49.

Difficoltà edilizie: Dal confronto tra gli elaborati presenti presso l'archivio

del Comune di Messina e lo stato di fatto sono state evidenziate le seguenti

difficoltà:

➤ Diversa distribuzione interna realizzata senza autorizzazione edilizia;

➤ Ampliamento della superficie originaria annettendo parte della corte

lato nord/est, con aumento della cubatura e modifica dei prospetti;

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante:

✓ Presentazione di CILA tardiva in sanatoria per la diversa distribuzione

interna;

✓ Messa in pristino della originaria superficie e volumetria per

l'ampliamento;

✓ Costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente:

▪ CILA tardiva: € 1.035,00 (versamenti) + € 1.000,00 (onorario tecnico)

▪ Messa in pristino: € 8.000,00 (demolizione e ripristino volumetria
autorizzata)

▪ DOCFA: € 70,00 (versamenti) + € 300,00 (onorario tecnico)

▪ **Totale: € 10.405,00**

LOTTO 2 - Situazione urbanistica ed edilizia:

Destinazione urbanistica: PRG vigente - zona B4e. Norme tecniche di

attuazione: Art. 39.

Difficoltà edilizie:

➤ Cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione (non

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

regolarizzabile)

➤ Modifiche alla distribuzione interna con realizzazione di servizi igienici

➤ Ampliamento al piano S2 annettendo parte della corte esterna

L'immobile risulta non conforme ma parzialmente regolarizzabile mediante:

✓ Presentazione di CILA tardiva in sanatoria per modifiche interne e prospetti;

✓ Ripristino dell'originaria destinazione a deposito;

✓ Demolizione dell'ampliamento al piano S2;

✓ Costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente:

▪ CILA tardiva: € 1.035,00 (versamenti) + € 1.000,00 (onorario tecnico)

▪ Messa in pristino: € 2.000,00 (demolizione e ripristino)

▪ DOCFA: € 70,00 (versamenti) + € 300,00 (onorario tecnico)

▪ **Totale: € 4.405,00**

Spese condominiali:

Sono presenti spese condominiali scadute ed insolute alla data del 06/09/2024 per complessivi € 15.322,19 (ricorso per intervento).

Dello stato di fatto degli immobili e delle spese necessarie (ad esclusivo carico dell'aggiudicatario) per l'eventuale eliminazione di abusi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita e cioè **entro le ore 12:00 del 25.05.2026.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche a mezzo

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

di avvocato munito di procura speciale (e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa tecnica di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

All'uopo si specifica:

1) Qualora le due figure coincidano, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale.

2) Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una PEC, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta e gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta.

3) Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale, dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore www.garavirtuale.it, in cui dovrà registrarsi seguendo la procedura presente in home page, inserendo tutti i dati obbligatori e la documentazione richiesta. Una volta terminata la procedura di registrazione il sistema provvederà ad inviare una mail all'utente presso l'indirizzo e-mail fornito, contenente un link per l'attivazione del profilo. L'utente registrandosi accetta le condizioni generali del servizio ed il trattamento dei dati personali da parte di Edicom Finance Srl. Dopo aver compilato il modulo ministeriale di "presentazione offerta" l'utente dovrà inviare il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante:

❖ apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo "p.e.c. per la vendita telematica" le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione – da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali (previa identificazione del richiedente)

❖ oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «effettua un'offerta nel sito del "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore, sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "Manuale utente" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Si precisa che, stante quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega, 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", possono prendere parte alla vendita telematica esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato infra) dovrà contenere:

➤ documentazione comprovante la prestazione di una cauzione di importo pari almeno al 15% del prezzo offerto (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 001-330-0004869 (IBAN: IT 30 Y 03426 16500 CC 0010004869) intestato a "Proc. Es. Imm. n. 185/2023 Trib. Messina c/o Avv. Ennio Sammartano", allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare "versamento cauzione – procedura esecutiva n.185/2023 R.G.E. – avv. Ennio Sammartano".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che la cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro e non oltre lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè **entro le ore 12:00 del giorno 25.05.2026**). Diversamente l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

(per le persone fisiche):

❖ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata la fotocopia del documento

di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. Qualora il soggetto

offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo

come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015. 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 (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. con scrittura privata autenticata da allegare all'offerta e da trasmettere

successivamente al G.E. insieme al decreto di trasferimento: dalla

dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge

assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo);

❖ se l'offerente è minorenni, dovrà essere allegata alla busta telematica

la prescritta autorizzazione del giudice tutelare (oltre che copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta);

❖ in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione

Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno

in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo")

con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;

❖ se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere accompagnata da copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

❖ 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.

(per le persone giuridiche o altri enti):

❖ 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 l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato rilasciato dal Registro Imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi
gli stessi poteri, con data non anteriore di trenta giorni a quella di deposito
dell'offerta;

❖ in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la
riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione
alla vendita;

L'offerta dovrà altresì contenere (cfr. art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;

✓ la descrizione del bene;

✓ l'indicazione del referente della procedura;

✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

✓ il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come
prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al
75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta;

✓ il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori
oneri, diritti e spese inerenti la vendita; detto termine non potrà essere
superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di
indicare un termine più breve (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai
fini della individuazione della migliore offerta);

✓ l'importo versato a titolo di cauzione;

✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il
versamento della cauzione;

✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

oggetto del bonifico;

✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

✓ autodichiarazione dello stato civile da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro";

✓ la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015);

ed ancora:

✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici 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. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. CONVOCAZIONE DELLE PARTI

L'apertura delle buste è fissata il giorno **26 maggio 2026 alle ore 09:45**. Gli offerenti dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Sono autorizzati a partecipare alla vendita esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Non sarà concessa l'autorizzazione ad eventuali richiedenti diversi

dai soggetti prima indicati.

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticcherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2. OFFERTE D'ACQUISTO

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

3. INEFFICACIA DELL'OFFERTA

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta non è efficace:

- ✓ se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- ✓ se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato;
- ✓ se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo

sopra indicati.

4. DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

Qualora venga presentata una sola offerta valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita (e, quindi, procedere all'aggiudicazione) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

5. GARA TRA GLI OFFERENTI

In presenza di una pluralità di offerte valide (in esse compresa anche l'offerta inferiore - ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base) si procederà in ogni caso a gara telematica asincrona (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) sulla base dell'offerta più alta o dell'offerta migliore – come appresso specificato - che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

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, 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 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.

L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

dell'art. 588 cpc non si farà luogo alla vendita ed il delegato provvederà

all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti,

il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire

un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a

favore del migliore offerente oppure - nel caso di più offerte equiparabili - a

favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se sono state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo

indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al

valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo

all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto

– nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

a) maggior importo del prezzo offerto;

b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il
versamento del prezzo;

d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità
temporale nel deposito dell'offerta.

6. VERBALE DELLA VENDITA ASINCRONA

Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni

di vendita a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara,

depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente

all'elenco trasmessogli dal gestore – sottoscritto con firma digitale – dei rilanci

e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la

cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015), il tutto corredato della documentazione comprovante le pubblicità effettuate (in essa ricompresa la certificazione del P.V.P.).

7. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

8. MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt. 571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo

per qualsiasi altra ragione,

il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E

DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita

1. VERSAMENTO SALDO PREZZO

➤ L'aggiudicatario, secondo le modalità che saranno indicate dal professionista delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto corrente n. 001-330-0004869 (IBAN: IT 30 Y 03426 16500 CC 0010004869) intestato a "Proc. Es. Imm. n. 185/2023 Trib. Messina c/o Avv. Ennio Sammartano", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO), ovvero direttamente al

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico Bancario.

2. SPESE DI TRASFERIMENTO

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, trascrizione e catasto relative al trasferimento; i bolli ed i diritti per le copi conformi del decreto di trasferimento nonché la quota di compenso nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227.

Per tali incombeni il professionista delegato utilizzerà il deposito cauzionale, ed eventualmente richiederà il versamento, entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo prezzo, di una somma integrativa a mezzo bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista.

Si precisa, ai fini e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata primariamente alle spese ed imposte del trasferimento e – quindi – al residuo prezzo (Cass. 14.02.2023 n. 4447).

3. DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Nello stesso termine previsto per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231

4. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con

garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

5. RATEIZZAZIONE DEL PREZZO

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed 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.

6. INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti

comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9. ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA

➤ **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA.** L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima (anche integrative).

➤ **GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ – ESCLUSIONE.** Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che,

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti], per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;

➤ **CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI.** L'immobile viene

venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

➤ **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.** Ove occupato dal debitore o da terzi

senza titolo, l'immobile sarà liberato dal custode giudiziario - salvo espresso esonero - nei modi e termini previsti dall'art. 560 cpc.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte nonché, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sui seguenti siti:

❖ a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;

❖ sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

❖ sui siti www.asteanunci.it e www.astearvvisi.it;

❖ sul sito/web TV www.canaleaste.it;

STUDIO LEGALE
Avv. Ennio Sammartano

Tel. 090 (7384212) - Fax 090 (7384212)
email avvsammartano@yahoo.it
PEC avvenniosammartano@puntopec.it
Via Cesare Battisti, 191 - 98123 MESSINA



— studio legale —
Avv. Ennio Sammartano

❖ sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it.

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Copia del presente avviso sarà inoltre pubblicizzata a mezzo del servizio SISTEMA ASTE CLICK (che prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati) e sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale edizione digitale, nonché sul sito commerciale www.immobiliare.it e sui portali www.casa.it e www.idealista.it.

La richiesta di visita al bene può 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>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Eventuali richieste di visita che dovessero pervenire nei dieci giorni anteriori l'asta saranno evase compatibilmente con la disponibilità del custode.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode avv. Ennio Sammartano sito in Messina, via Cesare Battisti, 191 (tel. 090/7384212, e-mail: avvsammartano@yahoo.it, P.E.C.: avvenniosammartano@puntopec.it).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni dell'ordinanza di delega del G.E. e delle vigenti norme di legge.

Messina, 18 febbraio 2026

(Il Custode Giudiziario e Professionista delegato)

Avv. Ennio Sammartano