

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. IMM. 106/2025

GIUDICE: DOTT. DANIELE CARLO MADIA

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SIMONE LA ROCCA

33333333

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Il professionista delegato **Avv. Simone La Rocca** - con studio in Messina, via Giuseppe La Farina 64, tel. e fax: 090.2934889, e.mail: avvsimonelarocca@gmail.com, PEC: avvsimonelarocca@cnfpec.it - vista l'ordinanza di delega emessa il 23 gennaio 2026 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 106/2025 R.G. Es. Imm.

AVVISA

che giorno **martedì 9 giugno 2026** alle ore 10.00 avanti a sé, presso lo Studio Legale dell'Avv. Simone La Rocca in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, e tramite il PORTALE VENDITE **www.garavirtuale.it** della società "GRUPPO EDICOM S.P.A." avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili, così identificati:

LOTTO 1 (perizia da pag 2 a pag 6)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Quota intera (1/1) di **diritto di usufrutto** e di **nuda proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** sito in Taormina (ME), piano terra, facente parte del complesso edilizio denominato "LE CASCATE", avente ingresso attraverso una scala esterna condominiale, ubicato in via Guardiola Vecchia n. 36, a quota inferiore rispetto alla strada comunale,

contraddistinto con il numero interno "2", composto da camera da letto, bagno, angolo cottura, pranzo soggiorno, bagnetto di dimensioni inferiore a 2 mq, oltre ad un vano destinato a camera (**privo delle necessarie autorizzazioni**), un terrazzo interno contiguo alla cucina ed una veranda estremamente panoramica che impreziosisce l'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Taormina (ME) al foglio 4, particella 603, sub 2, via Guardiola Vecchia n. 36, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 66,00, rendita euro 426,08.

STATO OCCUPATIVO:

Libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Conformità Urbanistica ed Edilizia: **non conforme ma regolarizzabile** secondo modalità e costi indicati in perizia (v. pag. 3).
- Conformità Catastale: **non conforme ma regolarizzabile** secondo modalità e costi indicati in perizia (v. pag. 3).

PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29 giugno 1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09 dicembre 1965;
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia;
- Rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16 settembre 1963 ed autorizzazione al parcheggio in data 30 luglio 1986, prot. 0717/86.

CLASSE ENERGETICA:

F (196,94 KW/mq/anno). A.P.E. n. 20251104-083097-30861 valida fino al 4 novembre 2035.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: **buono**.

Stato di manutenzione interna: **buono**. È presente un'evidente infiltrazione di umidità nella zona pranzo soggiorno, proveniente dalla terrazza soprastante di proprietà altra ditta.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 225.368,64 (euro duecentoventicinquemilatrecentosessantotto/64).

OFFERTA MINIMA:

Euro 169.026,48 (euro centosessantatanovemilaventisei/48).

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 2 (perizia da pag 7 a pag 11)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Quota intera (1/1) di **diritto di usufrutto** e di **nuda proprietà** di un **parcheggio** (posto auto) **scoperto** ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato "LE CASCADE", avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia n. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12,00 mq. Confina con via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Taormina (ME) al foglio 4, particella 1075, sub 11, categoria C/6, consistenza mq. 12,00, via Guardiola Vecchia n. 36, piano T, rendita euro 32,85.

**STATO OCCUPATIVO:**

Libero.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Conformità Urbanistica ed Edilizia: **conforme**. Non sussistono **difformità edilizie**, trattandosi di **parcheggio scoperto**, si richiama l'autorizzazione del **parcheggio** del 30 luglio 1986, prot. 0717/86, citata negli atti di compravendita.

Conformità Catastale: **conforme**.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29 giugno 1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09 dicembre 1965;
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia;
- Rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16 settembre 1963 ed autorizzazione al parcheggio in data 30 luglio 1986, prot. 0717/86.

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Stato di manutenzione esterna: buono.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Euro 11.880,00 (euro undicimilaottocentottanta/00).

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 8.910,00 (euro ottomilanovecentodieci/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 3 (perizia da pag 12 a pag 16)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Quota intera (1/1) di **diritto di usufrutto** e di **nuda proprietà** di un **parcheggio** (posto auto) **scoperto** ubicato nel terreno adiacente il complesso edilizio denominato "LE CASCADE", avente ingresso carrabile dalla via Guardiola Vecchia n. 36 C, ubicato a quota inferiore rispetto alla strada comunale, consistenza 12,00 mq. Confina con via Guardiola Vecchia, con terreno condominiale ed altri posti macchina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Taormina (ME) al foglio 4, particella 1075, sub 12,

categoria **C/6**, consistenza **mq. 12,00**, via Guardiola Vecchia n. 36, piano **T**, rendita **euro 32,85**.

STATO OCCUPATIVO:

Libero.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Urbanistica ed Edilizia: **conforme**. Non sussistono difformità edilizie, trattandosi di parcheggio scoperto, si richiama l'autorizzazione del parcheggio del 30 luglio 1986, prot. 0717/86, citata negli atti di compravendita.

Conformità Catastale: **conforme**.

PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla osta all'esecuzione dei lavori, pratica nr. 2418 del 29 giugno 1962 e relativa documentazione del fascicolo;
- Licenza di costruzione edile, pratica nr. 2619 del 09 dicembre 1965;
- Documentazione relativa alla realizzazione di un parcheggio in via Guardiola Vecchia;
- Rilasciata la certificazione di abitabilità in data 16 settembre 1963 ed autorizzazione al parcheggio in data 30 luglio 1986, prot. 0717/86.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: buono.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 11.880,00 (euro undicimilaottocentottanta/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 8.910,00 (euro ottomilanovecentodieci/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.

~~~~~

**DISCIPLINA DELLA VENDITA ASINCRONA TELEMATICA**

## **REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

### **DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità **asincrona telematica** di cui all'art. 2, comma 1, lett. h), del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, come regolato dal successivo art. 24 del succitato D.M.

In particolare, le offerte d'acquisto dovranno essere **obbligatoriamente redatte e depositate** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015 che, ad ogni buon fine, si trascrivono integralmente:

---

#### **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.

---

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto, le offerte d'acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale** anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **entro le ore 12:00** del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita (e, quindi, entro le ore 12:00 dell'8 giugno 2026), tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito 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; il file criptato in formato zip p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta **dovrà**, inoltre, **essere inviato** all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (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 specificato).

Saranno dichiarate **inammissibili** le offerte provenienti da "*presentatori*" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena di inammissibilità, l'offerta **dovrà essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

---

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato **solo con modalità telematica**, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo **<https://pst.giustizia.it>**.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di **avvenuta consegna** da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Ai sensi dell'art. 571, primo comma, c.p.c. ognuno - **tranne il debitore** - è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta per legge **irrevocabile** (salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.) dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita I.V.A., il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;

- d) il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base **fino ad  $\frac{1}{4}$**  (è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo **pari o superiore al 75%** del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che **non potrà**, comunque, **essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine **non prorogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione in misura **pari o superiore al 15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base); importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste. Sia la casella PEC che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante;
- n) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della Perizia di Stima degli immobili.

**N.B.: le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato Internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- b) copia del **bonifico** attestante il **versamento della cauzione** pari almeno al **15%** del prezzo offerto; in difetto – laddove la cauzione non possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata **inammissibile**;
- c) 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;
- d) copia, anche per immagine, della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;
- e) copia della 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 o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è **minorenne** o **incapace**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta, nonché

- copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- g) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge (*ex art. 179 c.c.*), autenticata da Pubblico Ufficiale, di voler escludere dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
  - h) le dichiarazioni relative allo stato civile, **di avere preso visione della perizia di stima**, effettuate in separato modulo;
  - i) la ricevuta di **pagamento del bollo** effettuata in via telematica; la mancata allegazione della ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere esclusivamente versata tramite bonifico bancario sul conto corrente "TYCHE BANK S.P.A." n. 001-330-0014535 intestato a "***Procedura Esecutiva Imm. n. 106/2025 Trib. di Messina***" - coordinate IBAN: IT04K0342616500CC0010014535 - con la seguente causale: "***proc. esecutiva n° 106/2025 R.G.Es.Imm. - versamento cauzione***"; la cauzione, **a pena di inammissibilità dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul predetto conto **entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda** (le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto corrente della Procedura.

**Allo scopo, quindi, di evitare il ritardato accredito del bonifico concernente la cauzione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.**

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della Procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.



### IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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.



### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro Avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati **non costituiranno causa di invalidità delle operazioni**, né motivo di doglianza da parte di alcuno. Saranno dichiarate **inefficaci** o **inammissibili** le offerte non conformi a quanto precedentemente statuito nel presente avviso di vendita.

**La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

#### **IN CASO DI OFFERTA UNICA**

Qualora, in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, sia stata proposta **un'unica offerta pari o superiore al prezzo base**, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (**nei limiti di ¼**) 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, quindi, 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 PLURALITA' 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 **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 che sarà individuato, in subordine:

- in relazione al maggior prezzo offerto;
- in relazione alla maggior cauzione prestata;
- in relazione al minor tempo indicato per il saldo prezzo;
- in relazione alla priorità temporale di deposito dell'offerta.

Ciò a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Una volta verificata la regolarità delle offerte, si darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente** attraverso la connessione al Portale del Gestore della vendita (**[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**) al quale saranno 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide**, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata **sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara**. Durante il periodo di 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 miglior 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 bancario sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può avere 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 tempo 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 (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 saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire **entro e non oltre 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione ovvero **entro il minor tempo dichiarato** dall'offerente, pena la **decadenza dall'aggiudicazione** con perdita della cauzione versata.

Il suddetto termine non sarà soggetto a sospensione nel periodo feriale, né potrà essere soggetto ad eventuali proroghe.

**Non sarà concessa la rateizzazione del prezzo in n. 12 mensilità** in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (creditori e debitore), ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita; interessi che sopravanzano quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva (come sopra già identificato) oppure tramite **assegno bancario circolare non trasferibile** intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 106/2025 R.G.Es.Imm. - Professionista Delegato Avv. Simone La Rocca*"; ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui via sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante bonifico sul conto corrente di

pertinenza della Procedura Esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Le imposte e le tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli ed i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento, nonché la quota del compenso del Professionista Delegato liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro **20 giorni** dall'aggiudicazione ed, ove il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, l'aggiudicatario **sarà tenuto ad integrarla** (nella misura che sarà comunicata dal Professionista Delegato) **entro il termine di quindici giorni** dalla comunicazione medesima che sarà inviata a mezzo PEC o a mezzo posta raccomandata a.r.



## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Nell'offerta **deve essere espressamente dichiarato** da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

**1.** la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo, e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**2.** la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

3. ai sensi ed agli effetti del D.M. 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;

4. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che **saranno cancellate a cura e spese della Procedura**; mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali) anche ove fossero in opponibili;

5. è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica degli immobili;

6. la partecipazione alla vendita giudiziaria **non esonera** l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

7. ove gli immobili risultino ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro **liberazione sarà attuata**, salvo espresso esonero, **a cura del Custode Giudiziario** ed a spese della Procedura;

8. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;

9. tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

10. l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;

11. ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - dovrà inoltre fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, necessarie ed aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica **antiriciclaggio**. Se nel termine fissato per il versamento del prezzo, non sarà resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (**decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione**) contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla Procedura al conto corrente di provenienza.

Se nel termine fissato per il versamento del prezzo è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il Professionista Delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., mantenendo

assoluto riserbo in merito sia ai dati personali il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla Legge antiriciclaggio, sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.); dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice).

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

~~~~~

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà - con l'ausilio della società "GRUPPO EDICOM S.P.A." - alla **pubblicazione** del presente avviso, unitamente alla perizia di stima ed all'ordinanza di vendita, almeno **sessanta giorni** prima del termine di presentazione delle offerte sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP).

Il Professionista Delegato provvederà, inoltre, almeno **quarantacinque giorni** prima del termine di presentazione delle offerte:

- alla pubblicazione a rotazione sui siti **www.tempostretto.it**, **www.normanno.com** e **www.messinasportiva.it**;
- alla pubblicazione sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo **www.tribunale.messina.it**;
- alla pubblicazione sul sito **www.asteannunci.it** (certificato dal Ministero con P.D.G. del 30 settembre 2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31 ottobre 2006); nonché sul sito **www.asteavvisi.it** (certificato dal Ministero con P.D.G. del 20 giugno 2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31 ottobre 2006), sul sito **www.rivistastegiudiziarie.it** (autorizzato dal Ministero con P.D.G. dell'8 luglio 2013); pubblicazione sulla web/TV del sito internet **www.canaleaste.it** (autorizzato dal Ministero di Giustizia con P.D.G. del 13 marzo 2012);
- alla pubblicazione tramite sistema **ASTE CLICK** che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

- all'invio della missiva POSTAL TARGET ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- alla pubblicazione su RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE NAZIONALE edizione digitale.

33333333

CUSTODIA

Il Delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche Custode Giudiziario dei beni pignorati.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire **esclusivamente** 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 e Custode Avv. Simone La Rocca, con studio in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, e.mail avvsimonelarocca@gmail.com, tel. 090.2934889, cell. 339.7359274.

Messina, 24 febbraio 2026.

(Avv. Simone La Rocca n.q.)