STUDIO LEGALE MELAZZO SAIJA & ASSOCIATI
AVV. SALVATORE ARLOTTA
MESSINA -VIA ENZO GERACI 23 ISOL.78
TEL. 090.2932021 FAX. 090.2929974
PEC:AVV.SALVATOREAROTTA@PEC.GIUFFRE.IT

Esecuzione immobiliare n. 182/2024 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa M.C. D'Angelo

Professionista Delegato: Avv. Salvatore Arlotta

Custode Giudiziario: Avv. Salvatore Arlotta

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

IV° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Salvatore Arlotta,

- vista l'ordinanza emessa in data 6.10.2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con cui è stata disposta la vendita senza incanto, secondo la modalità telematica "asincrona", del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 182/2024 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. (come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia) e la successiva correzione;
- considerato che occorre procedere alla predisposizione di un nuovo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nel suddetto provvedimento, dal momento che il terzo tentativo di vendita senza incanto, avvenuto in data 28.10.2026, ore 12,00, è andato deserto,

AVVISA

che il giorno **28 GENNAIO 2027, ALLE ORE 12.00,** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**, ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, art. 2, co. 1 lett. h) come regolato dal successivo art. 24, tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** e a cura del Gestore della vendita telematica – **la Società Gruppo Edicom S.p.a.,** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Giuseppe Furrer ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere

consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti:

LOTTO 1 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito Messina, appartamento a Messina, C.da Calvario, quartiere località Bordonaro, della superficie commerciale di 142,00 mq, posto al piano T e composto da: ingresso e disimpegno con accesso da terrazzino comune ad altro accesso di altri appartamenti di terzi; n.2 vani Letto, ampia cucina/soggiorno; corridoio di collegamento in direzione ovest-est, WC oltre locale intercapedine e balcone aggettante di pertinenza prospettante sul Torrente Bordonaro, collegato con ampia terrazza trapezoidale irregolare . L'immobile è **CENSITO IN CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MESSINA AL FOGLIO 122 PARTICELLA 1152 SUB. 1, SEZIONE URBANA, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/4, CLASSE 5, CONSISTENZA 142 MQ, RENDITA 59,65 EURO, PIANO T.**

Prezzo base d'asta: Euro 23.118,75 (Euro ventitremilacentodiciotto/75)
Offerta minima; Euro 17.339,06 (Euro diciasettemilatrecentotrentanove/06)
Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica il C.T.U. ha, così, rilevato "*L'unico documento alla data di stesura delle odierna perizia, è costituito dalla planimetria catastale acquisita dallo scrivente nei giorni precedenti l'eseguito sopralluogo. In particolare dalla stessa si evince che la planimetria è stata presentata in data 19/12/1939 e dunque in data anteriore al 01.9.1967. Inoltre, sempre alla data di stesura della odierna perizia la richiesta di accesso atti è stata protocollata dal Comune di Messina con prot.n.101457/2025 del 03.4.2025; lo stesso Comune di Messina in data 16.4.2025 ha chiesto integrazione con nota Prot.N.0119537/2025 chiedendo al sottoscritto - non avendo individuato la pratica - dati più precisi quali autorizzazioni o concessioni onde poter risalire al fascicolo riferibile al fabbricato de quo. Lo stesso rispondeva non avendo alcunché se non l'invio di una sovrapposizione ortofotografico catastale estrapolata dal Geoportale di riferimento del Comune di Messina….Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e incompleta o diversa rappresentazione della terrazza in direzione nord-est*

rispetto all'appartamento de quo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA. Inoltre sarà necessario presentare progetto all'Ufficio del Genio Civile di Messina qualora debba evincersi, a seguito dell'accesso agli atti ancora in corso di effettuazione e che non sarà possibile attuare entro la data di presentazione della odierna perizia, l'inesistenza del balcone terrazza prospettate sul lato nord-est lato Torrente Bordonaro/v.le A. Bertuccio. ***L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: CILA: €.2.500,00****".* Sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha rilevato *"l'immobile ricade in zona "PPr-Es" - P.P.R. – PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO – RESIDENZE".*

Per quanto concerne la conformità catastale, il C.T.U. ha dichiarato: "*Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e incompleta o diversa rappresentazione della terrazza in direzione nord-est rispetto all'appartamento de quo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Doc.Fa* ***L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Doc.Fa.: €.600,00****"*.

Infine, il C.T.U. ha, così, rilevato: "*Ci si riserva di pronunciarsi sulla definitiva regolarizzazione sia urbanistico-edilizia che catastale alla stregua dell'accesso agli atti in fase di definizione presso il Dipartimento Edilizia privata del Comune di Messina*".

L'immobile pignorato risulta essere occupato da soggetto terzo in virtù di contratto di locazione opponibile alla presente procedura esecutiva in quanto stipulato in data 9/11/2023 e registrato a Messina il 14/11/2023, con naturale scadenza alla data dell'8/11/2027.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. *REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.*

- L' offerta di acquisto dovrà essere presentata, esclusivamente, in via telematica, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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://pvp.giustizia.it/pvp/ , https://www.garavirtuale.it. 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. Non è sufficiente, pertanto, il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato. **Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

LE OFFERTE ANDRANNO DEPOSITATE SECONDO LE MODALITÀ ED I CONTENUTI PREVISTI DAGLI ARTT. 12 E SEGUENTI DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA N. 32 DEL 26 FEBBRAIO 2015, CHE VENGONO, QUI DI SEGUITO RICHIAMATI ESTENSIVAMENTE.

"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".

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;
- sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata allegandola all'offerta affinchè il Professionista delegato la possa trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.
-Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. ed in tal caso la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione. In ipotesi di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà indicare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

A norma dell'art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, si evidenzia, inoltre, quanto segue:

"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

<u>Modalità di trasmissione dell'offerta</u>

1.- L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2.- Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3.- Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non

dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4.- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1.- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2.- L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3.- Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4.- L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

- L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici **https://pst.giustizia.it**, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, allegando la ricevuta all'offerta trasmessa.
- Non saranno ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili mediante lettura degli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 sopra richiamati.

- Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate dal Professionista Delegato, esclusivamente, nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita telematica.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'OFFERTA PER LA VENDITA SENZA INCANTO E' PER LEGGE IRREVOCABILE e una volta trasmessa non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, l'offerta deve contenere i seguenti dati:

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

b) 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.;

c) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;

d) l'importo versato a titolo di cauzione **dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, dovranno essere allegati i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. ***MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE*.**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto (pena inefficacia). Il versamento della cauzione sarà effettuato tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva intestato a "*Procedura Es. Imm. n. 182/2024 Tribunale di Messina*" con codice **IBAN: IT41A0342616500CC0010006956**. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente, al momento dell'apertura delle buste, evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica, completa di CRO, e la causale deve riportare l'indicazione "*Proc. Esecutiva n. 182/2024 R.G.Es. Imm.- versamento cauzione*";
- il bonifico andrà effettuato, come già detto, in tempo utile affinché l'accredito delle somme abbia luogo 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 della procedura. Il mancato riscontro

dell'accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica sarà causa di inammissibilità dell'offerta;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà prontamente restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

5. 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore. Se la gara non avrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si richiama il contenuto della parte finale del punto 6. del presente avviso.

6. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

Le offerte saranno visionate (apertura delle buste telematiche) dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, indicate nel presente avviso. Gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al Portale del gestore della vendita, al quale saranno 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;.

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*", il professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiranno causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Verificata la regolarità delle offerte, il Professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita. Saranno dichiarate inammissibili: - le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione; - in ogni caso, le offerte non conformi a quanto disposto dalla normativa di riferimento e dall'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

OFFERTA UNICA:

- se tale offerta ammissibile sarà pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora l'unica offerta ammissibile sarà inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opererà come segue:

• qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

• qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

• qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente

PLURALITÀ DI OFFERTE:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato **provvederà ad avviare la gara telematica** sull'offerta più alta tra gli offerenti, *ex* art. 573 c.p.c., con la modalità asincrona, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara** facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa**

sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e, così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

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. Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immeditata 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.

SE LA GARA NON AVRÀ AVER LUOGO per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, tenendo conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto; - dell'ammontare della cauzione prestata; - del minor termine previsto per il versamento del prezzo; - nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

7. ***TERMINE PER IL SALDO PREZZO E FONDO SPESE.***

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

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

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo (pena la decadenza), con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo.

8. ***CONDIZIONI DELLA VENDITA.***

Nell'offerta di acquisto l'offerente dovrà tra l'altro, espressamente, **dichiarare quanto segue**:

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

- che 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;

- che la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che 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;

- Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., che, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Infine, **si osserva quanto segue**:

- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- L' immobile verrà venduto libero 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 inopponibili;

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

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Legale, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23 (tel./fax 0902932021 – 0902929974).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Salvatore Arlotta, presso il proprio Studio Legale, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23; l'ufficio è

aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

9. PUBBLICITA'.

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.A, sui seguenti siti internet: www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it (sui quali dovrà essere pubblicata anche la perizia di stima), www.immobiliare.it. Sarà effettuata la pubblicazione anche sui portali www.casa.it, www.idealista.it, sul Sistema Aste Click e sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale Ed.digitale.

10. VISITE DEGLI IMMOBILI.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).
Maggiori informazioni possono essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Salvatore Arlotta, con studio in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, (e-mail: arlottasalvo@gmail.com; tel. 090.2932021).

11. **ASSISTENZA.**

In ogni caso, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE DEL GRUPPO EDICOM Rete di Imprese** tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

- E-mail: venditetelematiche@edicomspa.it
- Chat online disponibile sul portale **www.garavirtuale.it**

o Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.

o Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom - ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA:

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche
3. Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page** è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Messina, 6 novembre 2026.

Il Professionista delegato

Avv. Salvatore Arlotta