avv. Natale Galipò
via XXIV Maggio n.40 - 98122 MESSINA
tel. 0906413095
e-mail: galnat@tiscali.it
P.E.C.: avvnatalegalipo@puntopec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

II^a Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa M.C. D'Angelo

Procedura esecutiva immobiliare n.225/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

(1° esperimento)

L'Avv. **NATALE GALIPÒ**, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva n°225/2019 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 16.01.2026, comunicata in pari data, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-*bis* c.p.c.;
- vista la relazione integrativa depositata dal nuovo esperto stimatore in data 6.11.2025;
- vista la manifestazione di impulso al procedimento esecutivo comunicata dal difensore della creditrice procedente con nota a mezzo p.e.c. del 23.05.2026;
- visto il decreto del G.E. del 23.06.2026, con il quale è stato - tra l'altro - ritenuta l'estensibilità del vincolo pignoratizio anche alle quote indivise di 1/8 del portico (part.1661 sub. 2) e di 1/8 del lastrico solare/terrazza (part.1661 sub. 11) della palazzina C, in quanto parti comuni condominiali strutturalmente e funzionalmente necessarie all'unità pignorata, alla luce degli artt. 1117-1118-2912 c.c.;
- considerato che il creditore procedente ha depositato in data 17.07.2026 la nota di trascrizione integrativa del pignoramento disposta dal G.E. con il richiamato decreto del 23.06.2026;
- vista ancora la relazione di stima integrativa depositata dal nuovo esperto stimatore in data 23.07.2026;
- richiamati altresì la relazione del delegato del 29.10.2026 e il conseguente decreto del 5.11.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha (tra l'altro) autorizzato il professionista delegato a procedere alla vendita del lotto unico costituito dall'intera proprietà superficiaria della particella 1661 sub.3 (appartamento) e dalle quote indivise di 1/8 della particella 1661 sub.2 (portico al piano terra) e di 1/8 della particella 1661 sub.11, nonché stabilito il prezzo base d'asta del lotto nella misura di € 104.323,00;
- 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 nel proprio studio in Messina;

A V V I S A

che giovedì **28 gennaio 2027, ore 10:30**, tramite il gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A., avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

del seguente immobile in Messina (ME), e precisamente:

SEZ. I **- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -**

▶ **LOTTO UNICO:** intera proprietà superficiaria di appartamento per civile abitazione sito in Messina, contrada Cianciolo, Villaggio Zafferia, via Madonna del Guidare, posto al piano primo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, palazzina "C", situato in un complesso residenziale (Condominio "Azzurra") costituito da tre corpi di fabbrica, unitamente alla **quota indivisa di 1/8** in proprietà superficiaria del portico al piano terra e alla **quota indivisa di 1/8** in proprietà superficiaria del lastrico solare/terrazza di copertura, in quanto parti comuni condominiali strutturalmente e funzionalmente necessarie all'unità pignorata.
L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camerette, bagno, w.c. e un disimpegno centrale che separa tutti gli ambienti; vi sono annessi quattro balconi, di cui uno angolare prospiciente il soggiorno e una delle due camerette.
Gli immobili come sopra descritti sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Messina, in ditta aggiornata, al **foglio 151 part.1661**:

- **subalterno 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, SUPERFICIE CATASTALE: TOTALE 123 mq - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 115 mq, rendita € 302,13 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO: CONTRADA CIANCIOLO SNC, piano 1 - NOTIFICA: notifica in corso con protocollo n.me0137390 del 19.08.2005 **(l'appartamento al piano primo).** Confina a sud-est con strada condominiale principale; a nord-ovest con strada condominiale secondaria; a nord-est con altra ditta e corpo scala; a sud-ovest con altra ditta.
- **subalterno 2**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 260 mq, superficie catastale: totale 279 mq, rendita € 483,40 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO: CONTRADA CIANCIOLO SNC, piano T - **(il portico al piano terra)**
- **subalterno 11**, categoria F/5, consistenza 260 mq [DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 30/05/2005 Pratica n. ME0098366 in atti dal 30.05.2005 COSTITUZIONE (n. 2060.1/2005)] - INDIRIZZO: CONTRADA CIANCIOLO SNC, piano 5 **(il lastrico solare/terrazza)**.

Il tutto con le relative pertinenti accessioni, quote comuni e quote condominiali a norma di legge. La vendita comprende altresì, ai sensi dell'art. 2912 c.c. e per quanto di spettanza, i proporzionali diritti sulle parti del compendio condominiale poste a servizio dell'unità pignorata **(sub.3)**, e in particolare sulle parti comuni della palazzina "C" censite al foglio 151, particella 1661, subalterno 1 (androne d'ingresso, scala e vani scala, ascensore, locali motori e locale autoclave), nonché sulla corte esterna comune censita al foglio 151, particella 1659, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui i detti beni (che sono catastati con la categoria di "beni comuni non censibili") si trovano.
In sede di sopralluogo del 25.10.2024 è stato rilevato uno spazio di sosta esterno scoperto, contrassegnato dal numero "2/C", in uso di fatto all'appartamento pignorato (il portico è risultato libero) ubicato nella viabilità interna del complesso edilizio "Azzurra" verosimilmente insistente sulla particella 1659 del foglio 151. Non risulta allo stato documentalmente accertata l'esistenza di un diritto esclusivo opponibile ai terzi sul predetto posto auto, non essendo stato rinvenuto

agli atti regolamento condominiale contrattuale trascritto né delibera assembleare di assegnazione individuale ritualmente trascritta. L'aggiudicatario subentrerà nella medesima situazione di fatto e di diritto in cui versa l'unità immobiliare alla data della vendita.

- **PREZZO BASE DEL LOTTO: euro 104.323,00**
- **OFFERTA MINIMA: euro 78.242,25** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI -

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella originaria relazione di stima predisposta dall'esperto arch. Domenico Zuco del 14.04.2023, depositata in data 15.04.2023, nonché nelle relazioni integrative predisposte dal nuovo esperto stimatore ing. Vera De Salvo rispettivamente il **16.11.2025** (e depositata in pari data) e il **23.07.2026** (e depositata in pari data), versate agli atti del fascicolo informatico del procedimento esecutivo e che, oltre ad essere pubblicate nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potranno essere richieste in copia anche al professionista delegato; alle predetta perizie si fa comunque **espresso rinvio (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480) sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza del compendio immobiliare oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.**

La descrizione dell'unità è altresì contenuta nella **relazione del custode giudiziario del 15.11.2024**, depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, con verbale di sopralluogo del 25.10.2024 e documentazione fotografica a corredo.

In particolare, la richiamata relazione di stima integrativa del 23.07.2026 riporta quanto segue con riferimento al compendio immobiliare in vendita.

- **Ulteriore descrizione degli immobili**: l'**appartamento al primo piano** ha un'altezza di interpiano di 2,70 m e sviluppa una superficie lorda complessiva (compresi i balconi) di circa mq 135,30 (superficie commerciale 121 mq).La superficie commerciale complessiva del lotto (comprensiva della superficie commerciale dell'appartamento e di quella della quota del portico e della quota del lastrico solare/terrazza) è pari a 139,18 mq.

  Le condizioni generali dell'immobile si possono ritenere discrete. La pavimentazione, uguale in tutti gli ambienti, compresa la cucina, è in ceramica, con la sola eccezione dei due servizi dove, pur essendo in ceramica, è di diversa tipologia.

  I rivestimenti della cucina e dei servizi sono anch'essi in ceramica. La pavimentazione dei balconi è composta da mattonelle in monocottura. In tutti gli ambienti la tinteggiatura è in ducotone. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio.

  L'unità abitativa non è dotata di impianto termico. L'impianto elettrico è conforme alle vigenti normative.

  Il **portico coperto al piano terra** dello stabile condominiale ha un'altezza utile di 3 metri, ed è caratterizzato da diversi pilastri strutturali disposti a passo regolare, che definiscono il camminamento e sostengono le campate superiori.

  Il piano di calpestio si presenta interamente pavimentato con finiture da esterno antiscivolo,

resistenti agli agenti atmosferici e all'usura. L'immobile funge da filtro architettonico e camminamento coperto tra le pertinenze esterne (strada, posti auto) e gli accessi ai vani scala e agli androni del condominio. Lo stato di manutenzione viene reputato buono

Nel portico sono presenti **due locali tecnici non rappresentati nella planimetria catastale**: ad avviso dell'esperto stimatore il futuro aggiudicatario dovrà sanare tale irregolarità sia dal punto di vista edilizio che catastale.

La **terrazza** di copertura è pavimentata e dotata di ingresso indipendente sito al piano quinto; è raggiungibile tramite scala condominiale e ascensore (con cui è possibile arrivare fino al quarto piano). Lungo il perimetro del lastrico solare è presente un parapetto in cemento armato alto circa 1 m; sono installate, inoltre, diverse antenne televisive. L'immobile sviluppa una superficie di 260 mq. Lo stato di manutenzione della terrazza stato reputato abbastanza buono.

- **Pratiche edilizie relative agli immobili**: la relazione di stima depositata il 15.04.2023 dell'arch. Domenico Zuco elenca le pratiche edilizie in virtù delle quali è stato realizzato il complesso edilizio in cui è ubicato il lotto oggetto della vendita, e cioè:
  - **concessione edilizia n.12192 rilasciata il 30.10.1993 al n. di prot. 865-12** (giusta istanza presentata il 19.12.1991 e pervenuta in pari data al n. di prot. urbanistico 25216), intestata alla debitrice esecutata, per la costruzioni di n.3 palazzine di cui 2 a sei elevazioni f.t. compreso portico e l'altra a cinque elevazioni f.t. compreso portico per complessivi 24 alloggi nel piano di zona Santa Lucia sopra Contesse (allegato n.11 alla relazione di stima del 15.04.2023);
  - **concessione edilizia n.14388 (fasc. 2104/1) rilasciata il 10.07.1998** (giusta istanza presentata in data 14.11.1997 e pervenuta in pari data al n. di prot. 22681), intestata alla debitrice esecutata, per il completamento dei lavori di cui alla C.E. n.12192 del 30.10.1993 (allegato n.12 alla relazione di stima del 15.04.2023);
  - **concessione edilizia n. 14876/14388-*bis* (fasc. 2104/1) rilasciata il 9.06.2000** (giusta istanza di sollecito presentata in data 13.09.1999 al n. di prot. urban. 16729), intestata alla debitrice esecutata, per lavori di variante da apportare al progetto (ampliamento della costruzione esistente) (allegato n.13 alla relazione di stima del 15.04.2023);
  - **concessione edilizia integrativa n. 14912/14388-*ter* (fasc. 2104/1) rilasciata il 13.07.2000**, intestata alla debitrice esecutata, per rettifica delle concessioni edilizie n.14388 del 10.07.1998 e n.14876/14388-*bis* del 9.06.2000) (allegato n.14 alla relazione di stima del 15.04.2023);
  - **concessione edilizia integrativa 14959/14388-*quater* (fasc. 2104/1) rilasciata l'8.11.2000** (giusta istanza pervenuta il 12.07.2000 al n. di prot. 6455 del 10.08.2000), intestata alla debitrice esecutata, per rettifica delle concessioni edilizie n.14388 del 10.07.1998, n.14876/14388-*bis* del 9.06.2000 (variante) e n.14912/14388-*ter* del 13.07.2000 (rettifica), nel senso che i progetti di riferimento delle anzidette concessioni afferiscono alla *«costruzione di n.3 palazzine a cinque elevazioni f.t., compreso portico, per complessivi n.24 alloggi in Messina, nel p.d.z. S. Lucia sopra Contesse, sulla superficie fondiaria di mq 3489..»* (allegato n.15 alla relazione di stima del 15.04.2023);
  - **concessione edilizia n.213/2003 (fasc. 2104/1) rilasciata il 15.07.2003** (giusta istanza pervenuta il 30.05.2003 al n. di prot. 1/3828 del 9.06.2003), intestata alla debitrice esecutata, per completamento dei lavori (stante la decadenza della C.E. n. 14388 del

10.07.1998 sin dal 21.10.2002) in conformità al progetto di variante per il quale è stata rilasciata la C.E. n.14876/14388-bis del 9.06.2000 (ampliamento della costruzione esistente) (allegato n.16 alla relazione di stima del 15.04.2023);

- **concessione edilizia in sanatoria n.83/2008 (fasc. 2104/1) rilasciata il 9.06.2008** (giuste istanze pervenute il 6.02.2007 al n. di prot. 2/0780 e il 13.11.2007 al n. di prot. 2/7384 - integrazione elaborati grafici), intestata alla debitrice esecutata, per la sanatoria, ai sensi dell'art.13 L. n.47/1985, delle opere eseguite in difformità rispetto ai progetti per i quali sono state rilasciate le C.E. n.12912 del 30.10.1993 e successive integrative, in conformità al progetto prot. 2/0784 del 6.02.2007 ed i grafici integrativi, prot. 2/7384 del 13.11.2007 (allegato n.17 alla relazione di stima del 15.04.2023).

Alla relazione di stima del 15.04.2023 è altresì allegato (con il **n.18** della produzione documentale) la dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante che i lavori di costruzione dei n.24 alloggi nel piano di zona S. Lucia Sopra Contesse, Villaggio Zafferia (programma di edilizia convenzionata) sono terminati in data **12.07.2006**.

- **Situazione edilizia e catastale dell'immobile**: la relazione integrativa dell'ing. Vera De Salvo depositata il 23.07.2026 riporta, con riferimento alla ***regolarità urbanistico-edilizia***, che nell'appartamento è presente una **chiusura abusiva** del balcone nord (cucina) con strutture precarie in alluminio anodizzato e vetro realizzata **senza autorizzazione comunale**; sono anche presenti alcune ***difformità catastali***, in quanto è stata realizzata una finestra nel vano sud-est non rappresentata in planimetria e anche le tramezzature raffigurate all'interno del bagno non sono conformi allo stato dei luoghi.

  La predetta chiusura del balcone mediante strutture precarie può essere regolarizzata, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4/2003, presentando una **CILA in sanatoria** al Comune e pagando un'oblazione di € 50/mq. Pertanto, nel caso in esame, il costo della regolarizzazione sarà pari a € (50/mq x 4,03 mq) = **€ 201,50** (oneri comunali).

  Le spese professionali per la presentazione della pratica ammontano a circa € 500,00, sicché il costo totale dell'abuso urbanistico è pari ad **€ 701,50**.

  Per quanto concerne le ***difformità catastali***, è possibile uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (e alla concessione edilizia in sanatoria n°83/2008) mediante la presentazione di una pratica DOCFA e il pagamento di un tributo di **€ 70,00**.
  Le spese totali per la regolarizzazione catastale dell'unità abitativa, considerate anche le competenze tecnico/professionali per la presentazione della DOCFA, ammontano ad **€ 500,00**.

  Complessivamente le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad **€ 1.201,50**.

  La richiamata relazione integrativa del 23.07.2026 segnala altresì la presenza di ***irregolarità edilizie e catastali*** nel **portico al piano terra**, dovute alla presenza di due locali tecnici realizzati in assenza di autorizzazioni: per la regolarizzazione, è necessario presentare al Comune una **SCIA in sanatoria** e pagare un'oblazione di importo pari o superiore a € 1000,00 (l'importo esatto viene definito dai tecnici comunali). Successivamente si dovrà regolarizzare anche la planimetria catastale mediante la presentazione di una **pratica DOCFA**. Secondo l'esperto stimatore le spese complessive di regolarizzazione urbanistica e catastale del portico a piano terra ammontano a circa **€ 4.000,00**.
  Si precisa al riguardo, in conformità a quanto stabilito dal G.E. con il richiamato decreto del

5.11.2026, che la regolarizzazione edilizia (SCIA in sanatoria) e catastale (DOCFA) dei due locali tecnici insistenti sul portico comune a piano terra (sub. 2), stimata per l'intero subalterno in circa € 4.000,00, richiede il consenso congiunto degli altri comproprietari (o apposita deliberazione condominiale ex art. 11, comma 1, d.P.R. n. 380/2001) e grava sull'aggiudicatario esclusivamente pro quota ai sensi degli artt. 1118 e 1123 c.c., essendo già stata detratta dal prezzo base d'asta la quota parte di competenza del lotto pignorato.

- **Certificazioni del lotto**: la relazione di stima redatta dall'arch. Domenico Zuco e depositata il 15.04.2023 riporta che l'immobile è munito di **attestato di prestazione energetica** (allegato n.28 alla perizia), predisposto dallo stesso esperto stimatore (iscritto all'albo dei certificatori energetici con il n.22325) in data 12.04.2023 e valido fino al 12.04.2033, dal quale risulta che l'unità rientra nella **classe energetica E**, con un indice di prestazione energetica EPgl, nren pari a 59,29 kWh/mq anno.

  La suddetta relazione di stima non fa specifica menzione della presenza del certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile, ma alla stessa è allegata (con il n.24 della produzione documentale) la dichiarazione di conformità dei lavori al progetto di costruzione e di **abitabilità ai fini igienici ed urbanistici**, rilasciata dal Direttore del Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina con provvedimento prot. 1/1289 del 15.06.2010 (fasc. n.2104/1).

  Quanto agli impianti, la relazione di stima riporta che quello citofonico, elettrico, idrico e del gas sono rispettosi delle vigenti normative, e che per quello elettrico esiste la dichiarazione di conformità ex L. n.46/90 e successive.

  Si precisa, in ogni caso, che l'ordinanza di delega del 16.01.2026 [pag.5, punti r) e s)] prevede espressamente che **con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti**; ed altresì che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del d.lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- **Situazione condominiale dell'immobile**: come riportato nella relazione del delegato/custode del 22.06.2026, l'attuale amministratore del Condominio ha trasmesso nota a mezzo p.e.c. del 17.06.2026 con la quale si rappresenta che le spese di gestione di competenza dell'unità immobiliare in vendita (quali risultanti dal rendiconto consuntivo del precedente amministratore ritualmente approvato dall'assemblea dei condomini) ammontano per l'anno 2025 ad euro 819,92 e per l'anno 2026, giusto bilancio preventivo, ad euro 740,16.

  Con la medesima nota si evidenzia altresì che dal rendiconto consuntivo 2025 risulta inoltre, un conguaglio a carico della Cooperativa proprietaria pari ad euro 30,70 e a carico del conduttore pari ad euro 57,49.

  Dal bilancio consuntivo 2025 risulta, altresì, un debito del Condominio nei confronti dell'AMAM pari ad euro 83.144,02, attualmente ancora in fase di accertamento a cura dell'attuale amministrazione condominiale.

  Dalla contabilità condominiale rimessa dalla precedente gestione si rilevano, con riferimento

ai consumi idrici imputati all'unità immobiliare di cui trattasi, le seguenti esposizioni debitorie:

- anno 2025: euro 45,58;
- anni 2020/2021: euro 211,74;
- anno 2022: euro 416,54;
- anno 2023: euro 356,90.

Si riscontra, inoltre, dalla documentazione relativa all'anno 2025, un saldo residuo per lavori afferenti l'impianto citofonico pari ad euro 14,46.

Con successiva nota a mezzo p.e.c. del 22.10.2026 inviata al custode giudiziario l'amministratore condominiale ha precisato che il debito del condominio nei confronti dell'Amam (sino al 2° bimestre dell'anno 2026) è stato ridotto (per parziale intervenuta prescrizione) ad € 27.751,21, con riserva pertanto del condominio al ricalcolo delle singole quote.

Si precisa in ogni caso che, ai sensi dell'art.63, comma 4, disp. att. c.c., *«Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente»*.

Si indica che la quota millesimale di proprietà generale relativa all'unità immobiliare è pari a 119,12.

- **Provenienza del lotto**: dalla documentazione ipo-catastale versata agli atti del procedimento esecutivo risulta la proprietà superficiaria degli immobili oggetto di vendita è pervenuta come segue alla odierna società esecutata.

  Con convenzione ai sensi dell'art.35 L. n.865/1971 a rogito del Notaio Francesco Paderni del 20.06.1991, registrata a Messina il 10.07.1991 al n. 2782 e trascritta il 17.07.1991 ai nn. 19647/16372, il Comune di Messina ha concesso alla società esecutata il diritto di superficie per la durata di 99 anni per la realizzazione del programma costruttivo consistente nella costruzione di n.24 alloggi sociali su un'area di mq 3.302,00 sita in territorio del Comune di Messina, piano di zona S. Lucia, tipologia R1, della estensione di mq 3.302 circa, risultante nel N.C.T. del Comune di Messina al foglio 151, particelle 22, 315, 311, 14, giusta il tipo di frazionamento n.1396/1991, con la precisazione (art.17) che le parti rinviavano l'esatta individuazione catastale di detta area ad una successiva convenzione aggiuntiva.

  Nella detta convenzione è espressamente precisato che la stessa avrebbe prodotto **immediatamente effetti obbligatori,** mentre avrebbe prodotto gli **effetti reali** cui era preordinata, ai sensi del 2° comma dell'art.1478 c.c., **quando il Comune di Messina avrebbe acquisito la proprietà dell'area**. La società concessionaria si impegnava a versare al Comune le somme necessarie per l'espropriazione dell'area.

  Con successivo **atto aggiuntivo di convenzione del 15 giugno 1994** a rogito del Notaio F. Paderni e trascritto il **15.07.1994 ai nn.17872-15016** (nel quale si è richiamata la suddetta convenzione in Notar F. Paderni del 20.06.1991) è stato precisato che, su istanza della società concessionaria, la Divisione Tecnica Urbanistica del Comune di Messina aveva verificato la consistenza della suddetta area, accertando che la configurazione riportata nella planimetria allegata alla convenzione del 20.06.1991, sommando le particelle che la costituivano, risultava pari a mq. 3.489 anziché a mq 3.302; il Comune di Messina, con deliberazione esecutiva della Giunta del 30.12.1993 - n.4932 prot. - ha autorizzato la rettifica del detto

errore materiale, e dato atto che l'area assegnata alla società concessionaria, con il citato atto in Notar Paderni del 20.06.1991 (giusta le delibere n.408/C del 9.06.1989 e n.204/C2 del 28.11.990), aveva i seguenti dati catastali definitivi, per un totale di mq 3.489:

■ **foglio di mappa 151:**

- particella **1121** (derivata dalla 22) di mq 9; - particella **1123** (derivata dalla 315) di mq 55; - particella **1125** (derivata dalla 981) di mq 445; - particella **1127** (derivata dalla 982) di mq 357; - particella **1129** (derivata dalla 992) di mq. 148; - particella **1131** (derivata dalla 993) di mq 225; - particella **1133** (derivata dalla 1061) di mq. 4; - particella **1137** (derivata dalla 1069) di mq 100; - particella **1139** (derivata dalla 1115) di mq 1789; - particella **1141** (derivata dalla 1073) di mq 6; - particella **1058** di mq. 50; - particella **1059** di mq 44; - particella **1065** di mq 10; - particella **1066** di mq 243; - particella **1071** di mq 4.

I comparenti hanno pertanto precisato come sopra la consistenza ed identificazione dell'area assegnata alla cooperativa in diritto di superficie con l'atto in Notar Paderni del 20.06.1991, estesa per l'appunto mq 3.489 e confinante con le particelle 22, 311, 1122 (ex 315/a), 1139 (ex 1115/a), 1140 (ex 1073/a) e 1135 (ex 1065/a) del foglio 151 e di cui al frazionamento 1396/91.

La procedura ablativa si è poi completata con **decreto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Messina in data 17.09.2001, trascritto il 24.09.2001 ai nn. 23367/19569 in favore del Comune contro gli originari terzi proprietari, relativamente alle seguenti particelle del foglio di mappa 151: 1125, 1131, 1137, 1065, 1066 e 1071; 1127 e 1129; 1139, 1141, 1058, 1059 e 1133; 1121 e 1123 del foglio 151.

La società esecutata ha infine costruito sul terreno sopra descritto sito in Messina, villaggio Zafferia, contrada Cianciolo, un complesso edilizio con annessa corte comune, composto da n.24 (ventiquattro) alloggi distribuiti in tre corpi di fabbrica, ciascuno a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano terra-porticato di pertinenza, con soprastante lastrico solare, comprendenti ciascuno otto alloggi, due per piano, costituiti da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, e disimpegno. Le predette palazzine risultano oggi censite nel catasto fabbricati di Messina sul foglio 151, particelle 1660, 1661 e 1662 (divise in più subalterni).

- **Stato di occupazione dell'immobile**: l'immobile risulta occupato da un socio della società esecutata, già prenotatario dell'unità e che vi abita unitamente alla propria famiglia.

➢ **MENZIONE EX ART.173-*quater* DISP. ATT. C.P.C.**- Fermo restando il **richiamo integrale** alle risultanze delle relazioni di stima (anche integrative) richiamate, si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si precisa altresì che **devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..**

❋❋❋

➢ ULTERIORI AVVERTENZE PER GLI OFFERENTI E PER L'AGGIUDICATARIO

Si porta a conoscenza dei potenziali offerenti e dell'aggiudicatario che il lotto della presente vendita, rientrante nella categoria dell'edilizia residenziale pubblica (c.d. "edilizia pubblica convenzionata"), presenta alcune specificità di fatto e di diritto, come analiticamente descritte nella relazione del professionista delegato depositata il 15.11.2024.

Si segnala pertanto (in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel richiamato decreto del 5.11.2026) che l'aggiudicatario ha la possibilità di rivolgersi al Comune di Messina per acquisire le necessarie informazioni in ordine alla procedura per la **trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà**, prevista dall'art.31, commi 45-47-49, L. n.449/1998.

Si evidenzia altresì che è **controversa** l'applicabilità alla vendita forzata (e all'aggiudicatario) dei vincoli stabiliti nella materia dell'edilizia residenziale pubblica e che la Corte di Cassazione a Sezioni Unite (cfr. sentenze n.18135/2015 e n.21348/2022), con riferimento a vendite *negoziali*, ha affermato che il vincolo del prezzo massimo degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-*bis*, della L. n. 448 del 1998. In ogni caso, nel decreto del 23.06.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha condiviso la tesi circa la non applicabilità dei vincoli stabiliti dalla disciplina dell'edilizia residenziale pubblica (nelle sue varie declinazioni) alla vendita forzata e all'aggiudicatario all'asta (anche in caso di successiva rivendita, specie con riferimento al c.d. prezzo massimo di cessione), autorizzando il professionista delegato (con il decreto del 5.11.2026) ad inserire nell'avviso di vendita apposita clausola in tal senso.

- Sez. III - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (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 **esclusivamente in via telematica**, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**, e cioè entro le ore 12:00 del giorno **27 gennaio 2027**.

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Saranno pertanto **dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato)**.

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**, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando *"iscriviti alla vendita"*, il modulo ministeriale di *"presentazione offerta"*; il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere **inviato** 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso 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 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** (ovverosia 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.

Si raccomanda, prima dell'invio del file - in formato zip.p7m - al Ministero tramite p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it., di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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 linizio 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 (www.garavirtuale.it), 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".
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 largo 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 (si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla

piattaforma del gestore per partecipare alla gara).

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.

2) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) **dovrà contenere**:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 15% del prezzo offerto per il lotto in vendita (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto)**, e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.15579 (coordinate IBAN: IT 44 C 03426 16500 CC0010015579) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.225/2019 Tribunale di Messina"**, inserendo nella busta l'originale della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare la dicitura *«proc. esecutiva n.225/2019 R.G.Es. Imm. - versamento della cauzione»*.

  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 il bonifico a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

  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 pertanto di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo 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 telefonico dell'offerente, e dovrà essere **allegata** la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

    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, in mancanza, un analogo codice identificativo (quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un 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 ed allegato il documento d'identità del medesimo (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace). **Per escludere** il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata autenticata** da 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 sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia (e all'offerta dovrà essere allegata 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 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 società 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) devono essere allegati visura o certificato del Registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito

dell'offerta, da cui risultino i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- **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 per la vendita telematica dovrà altresì contenere (anche ad integrazione di quanto disposto dall'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 pagamento del prezzo offerto, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine** (che è **perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale**: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8.06.2022 n.18421, e Cass. Civ. sez. III, 14.02.2023 n.4447, in parte motiva) **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 (pari, nel caso di specie, al **15%** del **prezzo offerto** - e non del prezzo base - che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione);
- 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 oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

- 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;
- 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;

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è previsto un servizio di assistenza **a cura del gestore della vendita telematica** tramite Contact Center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

✓ sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
✓ sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
✓ e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
✓ chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

- Sez. IV - MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **28 gennaio 2027, ore 10:30**.

Gli offerenti che hanno depositato l'offerta telematica 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 ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, 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.

In base a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c., 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 Gruppo Edicom S.p.A. 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 **www.garavirtuale** 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 autenticherà 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 per il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di **euro 78.242,25** sopra indicata);
- 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 prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo base 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)**, 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 ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, 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**.

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. h, D.M. n.32/2015) tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. **sulla base dell'offerta più alta o dell'offerta migliore (come appresso specificato).**

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **termine alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara (e cioè alle ore 15:00 del giorno 29.01.2027)**; 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;
- *EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA*: qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 15 (quindici) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci**, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, **a chi avrà effettuato l'offerta più alta**, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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 dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e il professionista 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:

i) maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non successiva** alla vendita stessa.

6) (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**.

7) (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.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

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.

8) 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;*

si procederà ad una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno fissati con separato avviso.

- Sez. V -

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -.
VERSAMENTO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ **In caso di aggiudicazione del compendio immobiliare in vendita:**

1) (VERSAMENTO DEL PREZZO).- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta), e ciò (*salvo che il professionista delegato non comunichi modalità diverse, come in caso di* ***credito fondiario***):

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Messina - proc. esec. n. 225/2019 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n. 15579** (coordinate IBAN: IT 44 C 03426 16500 CC0010015579) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.225/2019 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO 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 copie conformi del decreto di trasferimento. nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015. Per il pagamento dei suddetti oneri il professionista delegato **utilizzerà il deposito cauzionale**, e qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento dei detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre:

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Messina - proc. esec. n. 225/2019 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n. 15579** (coordinate IBAN: IT 44 C 03426 16500 CC0010015579) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.225/2019 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

Il tutto ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale (ad es., una volta effettuata la tassazione del decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

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 ANTIRICICLAIO).- 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, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

5) (POSSIBILITÀ DI 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 (art.583, 1° comma, c.p.c.) - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data **antecedente** alla vendita.

8) (ISTANZA DI ASSENAZIO NE 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.

- Sez. VI - ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).-** Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 (ed eventuale regolamento di condominio), 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 e non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITA' - ESCLUSIONE).-** Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo; 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, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)***]** - 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).- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.

■ (LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il compendio immobiliare come sopra descritto sarà liberato dal custode giudiziario, *salvo espresso esonero*, in base alle disposizioni dell'art.560 c.p.c. .

PUBBLICITA'

In conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c. (pag.16), il presente avviso sarà pubblicato (anche in forma integrale, *unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima*):

➡ almeno **60 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte:

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

➡ e, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.A.:

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

■ sui siti ***www.asteannunci.it*** e ***www.asteavvisi.it***;

■ sui siti ***www.rivistaastegiudiziarie.it*** e ***www.canaleaste.it***;

ed ancora:

■ sul sito ***www.tempostretto.it*** (a rotazione con i siti www.normanno.com e www.messinasportiva.it);

■ sul **Sistema Aste Click** (che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

■ sui siti ***www.immobiliare.it***, ***www.casa.it*** e ***www.idealista.it***;

■ sulla **Rivista Aste Giudiziarie Nazionale** edizione digitale.

■ e sarà altresì pubblicizzato mediante invio della missiva **Postal Target** ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica).

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, indirizzo e-mail: galnat@tiscali.it, indirizzo ✉ p.e.c.: avvnatalegalipo@puntopec.it), previo appuntamento telefonico.

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 giudiziario.

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

Messina, 10.11.2026

(firmato digitalmente)

Il Professionista Delegato

~ avv. Natale Galipò ~

Firmato digitalmente da

NATALE GALIPO'

CN = NATALE GALIPO'
SerialNumber = TINIT-GLPNTL61P18I086I
C = IT