TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 216/2024 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele Carlo Madia
Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Avv. Sebastiano Faramo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Sebastiano Faramo, con studio in Messina, via Cesare Battisti n. 265 (*tel. 0906783012, pec avv.sebastianofaramo@pec.giuffre.it, email avvfaramo@gmail.com*) in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza emessa in data 18/09/2026 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Carlo Madia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 216/2024 R.G.E.I.,

AVVISA

che, in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto con modalità telematica "ASINCRONA"**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, per il tramite del portale web www.garavirtuale.it del gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom S.p.A., del seguente compendio immobiliare analiticamente descritto nella perizia di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta e alla quale si fa espresso rinvio (*anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene immobile sotto indicato*), che risulta consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet indicati nella sezione "*DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA*" del presente Avviso di vendita.

***** ***** *****

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sita in Messina, Villaggio Castanea delle Furie, via S. Nicolò n. 11, posta al piano terra e primo, della superficie catastale di mq 86, al netto delle aree scoperte di mq 82, come meglio identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Messina al Foglio 30, particella 279, subalterno 4,** zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 86 mq, composta da 4 vani, rendita catastale € 30,99. Fanno altresì parte del lotto unico i seguenti terreni: a) terreno contiguo al fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune

di Messina al foglio 30, particella 958, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale euro 0,67 e reddito agrario euro 0,30; b) terreno distaccato rispetto al fabbricato e al terreno contiguo, censito al Catasto Terreni del Comune di Messina al foglio 30, particella 956, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale euro 1,14 e reddito agrario euro 0,51.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: la relazione di stima depositata in atti ha rilevato interventi edilizi e modifiche dello stato dei luoghi non assistiti, per quanto risulta dagli accertamenti eseguiti, da titoli edilizi reperiti, tra cui: apertura di una finestra sul lato di via San Nicolò; chiusura di una finestra laterale sul lato della particella 958; chiusura di una finestra sul lato della particella 1267; demolizione di una porzione di parete interna nella zona dell'ingresso; soppressione del w.c. al piano terra e realizzazione del w.c. al piano primo; diversa distribuzione degli spazi interni. La relazione peritale precisa che la distribuzione interna è risultata soltanto "all'incirca conforme" alla planimetria catastale e che la variazione catastale del 2014 non vale a regolarizzare urbanisticamente gli interventi. Nel terreno contiguo identificato dalla particella 958 sono inoltre presenti manufatti abusivi indicati dal CTU come da demolire. Per la descrizione completa delle difformità, dei vincoli, delle opere necessarie e dei relativi costi si rinvia alla relazione di stima dell'ing. Rodolfo Urbani depositata in atti.

Destinazione Urbanistica e vincoli: In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Messina in data 4/09/2026, le particelle oggetto del lotto risultano così classificate: a) le particelle 958 e 279 del foglio 30 ricadono interamente in zona A3; b) la particella 956 del foglio 30 ricade interamente in zona E1 ed è compresa nella fascia di rispetto della zona boschiva. Per la completa individuazione dei vincoli e delle prescrizioni si rinvia al certificato di destinazione urbanistica e alla relazione di stima, entrambi disponibili agli interessati.

Stato di possesso: attualmente l'immobile risulta libero.

***** ***** *****

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita si terrà il giorno **4 febbraio 2027, alle ore 11:00 e proseguirà sino alle ore 15:00 del giorno 5 febbraio 2027**, salvo proroghe, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 31.379,98;**
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 23.534,99 (***offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, pena l'inefficacia dell'offerta)*
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00** *(in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.).*

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle forme della vendita telematica "asincrona" per il tramite della società Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Le offerte d'acquisto e le domande di partecipazione potranno essere presentate esclusivamente in via telematica.

L'udienza di esame delle offerte, le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it, in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente, secondo le modalità di seguito indicate.

***** ***** *****

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. Del D.M. n. 32/2015 **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 3 febbraio 2027** *(giorno antecedente a quello della udienza di vendita*), **mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con le modalità sotto indicate**.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma "telematica" deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, utilizzare il software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito web https://pvp.giustizia.it/pvp/, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito https://www.garavirtuale.it.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra 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 con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati e meglio specificati.

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, 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 che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale.

- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- Se l'offerente è 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 è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere 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;

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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 15% del prezzo offerto (e non prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

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.

Ed ancora:

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

- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

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

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

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

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

- 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 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"**.**

- Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta

d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato; una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, 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 agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

***** ***** *****

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02 2015, i dati seguenti:

a) i dati identificativi dell’offerente (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), 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’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
g) l’indicazione del referente della procedura;
h) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
i) 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 (*termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447*);
j) 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;
k) la data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
m) 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;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

***** ***** *****

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo, a titolo di **cauzione, pari al 15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia). L'offerente può versare anche una cauzione più alta. **Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura IBAN: IT33L0342616500CC0010008117, intrattenuto presso Tyche Bank S.p.A. e intestato a "*Proc. Es. Imm. n. 216/2024 Trib. Messina*".**

È altresì richiesto il **pagamento del bollo di € 16,00 con modalità telematica** tramite il portale https://pst.giustizia.it, allegando la ricevuta all'offerta.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Il bonifico, con causale "*proc. Esecutiva n° 216/2024 R.G.Es.Imm. – versamento 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 ore 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.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;.

Si precisa infine quanto segue:

- 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.;
- la copia della contabile del bonifico, completa di CRO, deve essere allegata all'offerta telematica completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare "*proc. Esecutiva n° 216/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione*";
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. II mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, 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.

***** ***** *****

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

A) 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*);
B) dichiarazione dell'offerente di aver preso completa visione della perizia di stima;
C) 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 della relativa autorizzazione;
D) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale: copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
E) qualora l'offerta sia formulata da più persone: procura rilasciata dagli altri offerenti 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;

F) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato: procura speciale o copia autentica della procura generale;

G) qualora l'offerente sia una persona giuridica: 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.

***** ***** *****

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità asincrona.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. 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", si dispone che il professionista delegato autorizzi 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 costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria

possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (*da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta*), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara**, 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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

***** ***** *****

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

A) **L'offerta è per legge irrevocabile**.

B) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale. anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

C) L'offerente deve dichiarare di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.

D) Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato, da parte dell'offerente, di essere edotto ed accettare che:
   - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
   - la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
   - 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 ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i.,

l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (ad esempio domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.
- l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore;
- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

E) L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

F) È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

G) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si avverte che 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. Sarà anche a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento (D.M. 227/2015).

H) L’art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale. Le somme a qualunque titolo versate dall’aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall’aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell’art. 587 c.p.c. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

I) Non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta.

J) Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

K) Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

L) 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. prima del 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.

M) La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l’offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

N) Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all’art. 46 del citato T.U. e di cui all’art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i, si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dal CTU ed in caso di 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.

O) Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

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

***** ***** *****

CUSTODIA E VISITA IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche http://venditepubbliche.giustizia.it, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

***** ***** *****

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.tribunale.messina.giustizia.it, Servizio Asteclick; www.immobiliare.it, nonché a rotazione sui siti internet www.tempostretto.it www.normanno.com e www.messinasportiva.it.

***** ***** *****

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un **servizio di assistenza a cura del gestore delle vendite telematiche GRUPPO EDICOM SPA**, 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: info@garavirtuale.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

- tramite il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.
- 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 giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

***** ***** *****

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

***** ***** *****

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore www.garavirtuale.it nonché alle norme di legge. delegato, oltre ad essere direttamente acquisite sui siti internet sopra indicati.
Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo Studio Legale Avv. Sebastiano Faramo sito in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, piano terzo, ivi compresa la vendita.
Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal **Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Sebastiano Faramo,** presso il suo Studio Legale sito in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, piano terzo (tel. ufficio 090.6783012 – mobile: 3288241133).

Messina, 10 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Sebastiano Faramo

