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.73/2022 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°73/2022 R.G.E.,

- visto il provvedimento del 28 ottobre 2025 con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista, in sostituzione del delegato in precedenza nominato con l'ordinanza di delega ex art.591-*bis* del 15.11.2024, il compimento delle operazioni di vendita;
- vista la relazione depositata dallo scrivente delegato in data 29.12.2025 ed il conseguente decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 25.02.2026, con il quale è stato disposto che il procedimento esecutivo prosegua nei confronti degli originari debitori esecutati e che la creditrice procedente provvedesse alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni mediante trascrizione delle accettazioni tacite di eredità (adempimento eseguito con note trascritte il 17.09.2026 e depositate il 21.09.2026) e che dovesse soprassedersi al richiamo dell'esperto stimatore, ponendo in vendita l'immobile pignorato nelle condizioni di fatto e di diritto esistenti;
- visto il decreto del 3.11.2026 con il quale il G.E. ha prorogato il termine per il compimento delle attività delegate;
- visto l'assenso alla effettuazione degli adempimenti pubblicitari per la vendita, manifestato dalla creditrice procedente con comunicazione a mezzo p.e.c. del suo difensore del 6.11.2026;
- 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;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;

A V V I S A

che martedì **9.02.2027, 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 Casalvecchio Siculo (ME), e precisamente:

SEZ. I - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

▶ **LOTTO UNICO:** intera piena proprietà di un'unità immobiliare costituita da abitazione di tipo rurale, sita nel Comune di Casalvecchio Siculo (ME), frazione Mitta, Via Vico Quarto nn. 64-65, avente superficie commerciale pari a mq 146,81, posta ai piani terra e primo (T-1) collegati da scala interna, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nel 1939 e ristrutturato nel 1975 a due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato.
Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalvecchio Siculo (ME), in ditta aggiornata, al **foglio 18, particella 178, subalterno 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 0 mq - totale escluse aree scoperte: 0 mq (**n.d.r.:** *così nella visura catastale*), rendita € 72,02 **[**DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA dell'11.04.2016 Pratica n.ME0050238 in atti dall'11.04.2016 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12164.1/2016)**]** - INDIRIZZO: Vico Quarto di Frazione Mitta n. 64-65 Piano T - 1.

- **PREZZO BASE: euro 49.600,00**
- **OFFERTA MINIMA: euro 37.200,00** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE -

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dall'esperto arch. Alessia Porcello e depositata il 18.03.2024 nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere richiesta in copia anche al professionista delegato; alla predetta perizia 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 dell'immobile oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per la situazione urbanistica dello stesso**.

In particolare, la richiamata perizia di stima riporta quanto segue con riferimento al compendio immobiliare in vendita.

- **Ulteriore descrizione dell'immobile**: l'unità immobiliare pignorata (subalterno 2) fa parte di un fabbricato sito nella frazione Mitta del Comune di Casalvecchio Siculo, articolato su due elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato e composto da quattro (n.4) unità immobiliari aventi destinazione d'uso differente, identificate catastalmente al foglio 18 part. 178 **sub. 1** (piano terra/seminterrato, stalla, categ. C/6), part.178 **sub. 2** (piano terra/rialzato, abitazione rurale, categ. A/6), particella 178 **sub.3** (piano terra/rialzato, bottega, categ. C/1), part. 178 **sub.4** (piano primo, abitazione rurale, categ. A/6).

  I subalterni 1, 3 e 4 non sono oggetto di pignoramento e non sono inclusi nella presente vendita.

  L'unità pignorata **(sub.2)** si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello esterno e,

passando dalla corte del fabbricato (presumibilmente di pertinenza della stessa unità pignorata), si perviene al piano terra rialzato tramite una porta-finestra che immette in un **vano adibito a pranzo** (avente superficie pari a circa 15,62 mq), dal quale si accede direttamente ad un **vano ripostiglio** (avente superficie pari a circa 12,85 mq). L'altezza interna del piano terra/rialzato è pari a circa 2,80 m, rilevata al netto del soffitto.

L'esperto stimatore ha altresì affermato di *presumere* che facciano inoltre parte del bene pignorato anche la cucina (avente superficie di circa 7,50 mq) ed un ulteriore vano (con superficie di circa 12,73 mq), entrambi ubicati al piano terra/rialzato e muniti di accesso indipendente dalla corte del fabbricato, e che - seppure non collegati direttamente al bene pignorato risultano censiti solo descrittivamente allo stesso (subalterno 2).

All'interno del vano pranzo ubicato al piano terra rialzato è presente una scala in muratura che conduce al **piano primo** dove sono presenti: un **piccolo corridoio** (avente superficie di circa 3,32 mq) che conduce ad una **camera** (avente superficie pari a circa 17,53 mq) e ad un **ripostiglio** (di superficie pari a circa 7,78 mq).

L'altezza interna rilevata al piano primo è pari a circa m 2,45 misurata al netto del controsoffitto presente solo nella camera e nel corridoio; nel vano ripostiglio si rileva invece l'originaria orditura in legno della copertura a falde del fabbricato.

Dalla detta camera è possibile inoltre accedere, tramite una porta-finestra, alla **porzione di terrazzo**, presumibilmente di pertinenza dell'immobile pignorato, sul quale insiste un volume adibito a **deposito**, avente superficie pari a circa 10,25 mq, non collegato ai suddetti vani ed al quale è possibile accedere solo ed esclusivamente dall'esterno, tramite una porta.

L'esperto stimatore ha altresì rappresentato che dai sopralluoghi eseguiti è emerso che l'unità immobiliare pignorata (subalterno 2) è **collegata** direttamente, tramite porte, sia all'unità immobiliare destinata a **bottega**, individuata catastalmente al **subalterno 3**, posta al piano terra/rialzato con accesso dalla suddetta corte del fabbricato e **non oggetto di pignoramento**; sia all'unità immobiliare destinata ad **abitazione rurale**, individuata catastalmente al **subalterno 4**, posta al piano primo, anch'essa **non oggetto di pignoramento**, il cui accesso avviene da un viottolo collegato alla via Vico Quarto, dalla parte retrostante del fabbricato.

L'immobile oggetto di stima risulta **privo di servizio igienico**, in quanto l'unico bagno rilevato ricade nell'unità immobiliare identificata al **subalterno 4** (non oggetto di pignoramento). L'**impianto elettrico** risulta **non funzionante**; **non si rileva la presenza di altri impianti**.

L'intero fabbricato risulta **disabitato** da parecchi anni, si trova in **avanzato stato di degrado e abbandono** e presenta anche numerose **lesioni strutturali** (come confermato anche dal precedente custode giudiziario nella relazione depositata l'11.03.2024).

Il perito ha inoltre chiarito che la consistenza commerciale del bene pignorato, vista la mancanza di planimetria (su cui *infra*), è stata desunta dai sopralluoghi unitamente a quanto descritto nell'accertamento e classamento catastale risalente all'anno **1943**.

- **Pratiche edilizie e conformità urbanistico-edilizia**: dalla perizia di stima (che ha valutato l'immobile conforme sotto il profilo della conformità edilizia) emerge che il fabbricato è stato *presumibilmente* edificato in epoca **anteriore al 1942** (costruzione risalente al 1939) in zona fuori dal centro abitato del Comune di Casalvecchio (frazione

Mitta), per cui senza obbligo di rilascio di licenza edilizia preventiva; successivamente è stata rilasciata **licenza edilizia n.15/1975**, intestata a terzi, per LAVORI DI SOSTITUZIONE PARZIALE DELL'ATTUALE COPERTURA CON SOLAIO IN FERRO E LATERIZI DEL FABBRICATO SITO NELLA FRAZIONE MITTA, presentata il 21.11.1975 e rilasciata il **16.12.1975 con il n.15 di protocollo**.

L'esperto stimatore ha affermato testualmente *«si presume che tali lavori hanno interessato solamente la copertura del vano individuato al civico 64 facente parte dell'immobile individuato catastalmente al foglio 18 p.lla 178 sub.2»*.

Per quanto riguarda la ***conformità urbanistica***, l'esperto ha rilevato *(pag.6 della relazione di stima del 18.03.2024)* che l'immobile non presenta nessuna criticità e risulta **conforme**, pur precisando che *«questa situazione è riferita solamente a immobile foglio 18 p.lla 178 sub 2»*.

Si segnala tuttavia espressamente agli interessati all'acquisto che, in sede di sopralluogo, l'esperto stimatore ha rilevato nel terrazzo al primo piano - nella porzione di pertinenza dell'immobile pignorato - la presenza di **un volume destinato a deposito** e *presumibilmente* realizzato **in epoca successiva** sia alla costruzione del fabbricato (di cui fa parte il bene pignorato), in quanto non presente nella dichiarazione di unità immobiliare urbana del fabbricato presentata in data 30.12.1939 e nel relativo accertamento e classamento del 23.03.1943; sia all'esecuzione dei lavori di sostituzione parziale della copertura piana (sulla quale lo stesso attualmente insiste) eseguiti con **licenza edilizia n. 15/1975**, in quanto non rappresentato negli elaborati grafici di progetto. L'esperto ha pertanto concluso che *«in mancanza di dati certi non è possibile fornire un giudizio di conformità relativamente al suddetto volume»*: che deve pertanto considerarsi **abusivo**.

A seguito di segnalazione di tale criticità da parte del professionista delegato nella relazione del 29.12.2025, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto del 25.02.2026, ha disposto di soprassedere al richiamo del C.T.U. e di porre in vendita l'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni eventuale onere di regolarizzazione, sanatoria o demolizione/ripristino rimarrà pertanto ad esclusivo carico e rischio dell'aggiudicatario.

- **Conformità catastale**: l'esperto ha al riguardo rilevato, quale difformità (qualificandola come *"criticità: alta"*), che l'immobile è **sprovvisto di planimetria** (non reperita a seguito delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali); l'unico documento esistente riguarda la dichiarazione di unità immobiliare urbana del fabbricato presentata in data **30.12.1939** e relativo accertamento e classamento avvenuto in data 23.03.1943.

  L'esperto ha conseguentemente concluso che l'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**; e che **non è possibile redigere un nuovo accatastamento per planimetria mancante**, in quanto l'unità risulta non funzionalmente indipendente, in quanto priva di servizio igienico proprio (ubicato nel sub. 4, non sottoposto a pignoramento).

  Anche con riferimento a tale criticità, il G.E., con decreto del 25.02.2026, ha disposto procedersi alla vendita nello stato di fatto e di diritto esistente.

- **Destinazione urbanistica**: la relazione di stima attesta che secondo il Programma di Fabbricazione (P.d.F.) vigente del Comune di Casalvecchio Siculo (approvato con decreto dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente n. 120 del 16.04.1981),

l'immobile ricade in **Zona B** (*parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate*), con i seguenti parametri (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI) : indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.): 4mc/mq, altezza massima (H max): 11,00 mt, H max piani: n.3 oltre cantinato. L'edificazione ai sensi della L.R. 26.05.1973 n.21 è consentita con singole concessioni senza l'obbligo di piani di lottizzazione convenzionati. Trasformazioni per singoli edifici (mediante demolizione e ricostruzione) sopraelevazioni ed ampliamenti.

- **Certificazioni del lotto**: secondo quanto riportato nella relazione di stima, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o abitabilità.

  L'impianto elettrico esistente è non funzionante; non è stato rilevato alcun altro impianto (idrico, termico o fognario autonomo).

  L'esperto stimatore ha altresì rilevato di non avere predisposto l'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile oggetto di stima risulta **privo di impianti** (termico-idrico) ed in totale stato di degrado e abbandono per cui secondo quanto disposto da D.L. n.63/ 2013 rientra tra le categorie di immobili per i quali non vige l'obbligo di redigerlo.

  Si precisa in ogni caso che l'ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c. prevede (pag.5, punto s) 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, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

- **Provenienza dell'immobile**: dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. agli atti del procedimento, nonché dalle note di trascrizione integrative eseguite dal creditore procedente presso la (ex) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 17.09.2026 e versate in atti in data 21.09.2026, la provenienza dell'immobile staggito in capo ad entrambi i debitori esecutati risulta ricostruita come segue.

  - **Provenienza della quota di 5/8 di piena proprietà in capo al primo debitore esecutato:**
    - ✓ **quanto alla quota di 1/4**, in virtù di **atto di donazione accettata del 22.05.2006** a rogito Notaio Caterina Mandanici di Santa Teresa di Riva (Rep. n. 141065, Racc. n. 9824), trascritto a Messina il **31.05.2006** ai nn. **23676/11968** e rettificato in data **18.09.2006** ai nn. **39079/21226**, mediante il quale l'altro odierno esecutato (titolare all'epoca della quota di 1/2) donava alle due figlie la propria quota di 1/2 in ragione di 1/4 ciascuna;
    - ✓ **quanto alla quota di 3/8**, in virtù di **successione legittima apertasi in data 11.12.2009** (dichiarazione di successione registrata il 13.12.2010 al n. 2272/9990 e trascritta a Messina il **18.03.2011** ai nn. **9021/6537**), con la quale la quota di **3/4** spettante alla *de cuius* si devolveva per legge in favore dei due odierni esecutati in ragione di **3/8 ciascuno**, con successiva **accettazione tacita di eredità** trascritta a Messina il **10.11.2015** ai nn. **27836/20513** (in forza di atto a rogito Notaio Filippo Azzia di Catania del 15.10.2015).
  - **Provenienza della quota di 3/8 di piena proprietà in capo al secondo debitore esecutato**:
    - ✓ **per l'intera quota di 3/8**, esclusivamente in virtù della medesima **successione legittima apertasi l'11.12.2009** (dichiarazione trascritta a Messina il **18.03.2011** ai nn. **9021/6537** e **accettazione tacita di eredità** trascritta in suo favore e in favore dell'altra coesecutata il

10.11.2015 ai nn. **27836/20513**), avendo egli in precedenza integralmente trasferito alle due donatarie, con il citato atto di donazione del **22.05.2006**, la propria originaria quota di **1/2**.

■ **Provenienza a ritroso delle quote dei danti causa e continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.)**:

- ✓ la quota di **3/4** caduta nella successione dell'11.12.2009 (da cui sono derivati i **3/8** del primo esecutato e i **3/8** del secondo esecutato) era pervenuta alla *de cuius*: **quanto a 1/4**, in forza del citato atto di donazione del **22.05.2006** (trascritto il 31.05.2006 ai nn. 23676/11968 e rettificato il 18.09.2006 ai nn. 39079/21226); **quanto a 1/2**, in forza di **successione legittima apertasi il 7.11.1989** (dichiarazione registrata a Taormina il 02.02.1994 al n. 36, vol. 165, e trascritta a Messina il **12.07.1994** ai nn. **17485/14688**);
- ✓ parimenti, dalla medesima **successione legittima apertasi il 7.11.1989** (trascritta il **12.07.1994** ai nn. **17485/14688**) era pervenuta al secondo esecutato l'originaria quota di **1/2**, dal medesimo poi donata in data **22.05.2006** in ragione di 1/4 alla prima esecutata e di 1/4 alla *de cuius* del 2009 (previa rinuncia all'eredità del 1989 da parte della prima esecutata);
- ✓ in relazione alla predetta successione del 7.11.1989, la continuità delle trascrizioni per entrambi i chiamati (ciascuno per la quota di 1/2) è stata integrata in data **17.09.2026** mediante trascrizione di **accettazione tacita di eredità** ai nn. **26242 Reg. Gen. - 20832 Reg. Part.** in favore della dante causa deceduta nel 2009 (in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Domenico Sciumbata di Roma del 04.08.2009, Rep. n. 74832/19134) e ai nn. **26243 Reg. Gen.-20833 Reg. Part.** in favore del secondo esecutato/donante del 2006 (in forza del citato atto di donazione del 22.05.2006, Rep. n. 141065/9824);
- ✓ in via ultraventennale, l'intero immobile era pervenuto alla *de cuius* del 7.11.1989 per **successione testamentaria apertasi il 30.03.1988**, giusta testamento pubblico a rogito Notaio Caterina Mandanici dell'08.02.1988, attivato con verbale del 06.05.1988 (Rep. n. 18238, registrato a Messina il 25.05.1988 al n. 2076 e trascritto il **03.06.1988** ai nn. **14956/12631**) e successiva dichiarazione di successione registrata a Messina il 13.01.1994 al n.2, vol. 1942, e trascritta l'**11.11.1994** ai nn. **27342/22785**; essendo l'erede testamentaria deceduta il 7.11.1989 senza avere accettato l'eredità, la continuità delle trascrizioni per trasmissione della delazione ex art. 479 c.c. contro il testatore del 1988 è stata integrata in data **17.09.2026** mediante trascrizione di **accettazione tacita di eredità** ai nn. **26244 Reg. Gen. - 20834 Reg. Part.** (in favore della dante causa deceduta nel 2009, sulla base del citato mutuo del 04.08.2009) e ai nn. **26245 Reg. Gen. - 20835 Reg. Part.** (in favore del secondo esecutato/donante del 2006, sulla base della citata donazione del 22.05.2006).

- **Situazione condominiale dell'immobile**: l'immobile fa parte di un fabbricato di tipo rurale **non costituito in condominio.**
- **Stato di occupazione dell'immobile**: alla data del sopralluogo peritale l'immobile risultava libero (disabitato da anni).

➢ **MENZIONE EX ART.173-*quater* DISP. ATT. C.P.C.**- Fermo restando il **richiamo integrale** alle risultanze della relazione di stima, 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 allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- 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 8.02.2027).**

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 "documentazione", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".
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 almeno 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.7783 (coordinate IBAN: IT 58 D 03426 16500 CC0010007783) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.73/2022 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.73/2022 R.G.Es. Imm. - versamento 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 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.

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 recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante e da questi sottoscritta digitalmente) 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 alternativa, se l'offerta è presentata (e sottoscritta digitalmente) da un soggetto interno alla società, all'offerta deve essere allegata altresì copia della delibera assembleare che autorizzi il detto soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale (entrambe notarili) rilasciate dal legale rappresentante e attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- **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 (in misura pari almeno al **15%** del **prezzo offerto** - e non del prezzo base - con la precisazione che detta cauzione sarà trattenuta 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 **9 febbraio 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. (pag.7), 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.it** 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 37.200,00** 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 10.02.2027)**; 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 dell'immobile 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. 73/2022 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.7783 (coordinate IBAN: IT 58 D 03426 16500 CC0010007783)** presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato

a "proc. es. imm. n.73/2022 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. 73/2022 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.7783 (coordinate IBAN: IT 58 D 03426 16500 CC0010007783)** presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.73/2022 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente (ad esempio, in sede di conteggio finale a seguito della tassazione del decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate), l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato (a mezzo p.e.c. o raccomandata a.r.) **entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione medesima**. Eventuali somme residue che risultassero eccedenti gli oneri effettivamente sostenuti saranno restituite all'aggiudicatario.
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 (e cioè la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.).

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).- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con ogni ragione ed azione, 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** (*ordinanza di delega del 15.11.2024, pag.5, lett. v*).

■ (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).- L'immobile viene venduto libero 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 della 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, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ 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, 11 novembre 2026

(firmato digitalmente)

Il Professionista Delegato

~ avv. Natale Galipò ~

Firmato digitalmente da

NATALE GALIPO'

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