

Tribunale di Messina

Procedura esecutiva R.G.E. n. 261/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA ASINCRONA

(2° esperimento)

Il sottoscritto **Dott. Michele La Torre**, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Messina Dr. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 01.12.2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. così come novellato a seguito della riforma c.d. Cartabia, considerato che tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso lo Studio La Torre Michele, sito in Messina, Via C. Battisti n. 229, piano secondo.

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2026** alle ore **11,00** e con durata sino al **22 ottobre 2026** ore **15,00**, avanti a sé in via esclusivamente telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo il tentativo di

VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO

con modalità telematica "Asincrona" ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 32/2015 art. 2, comma 1, lett. H come regolato dal successivo art. 24, tramite il **gestore della vendita telematica – la società Gruppo Edicom s.p.a. - del seguente bene immobile (lotto unico) – di cui alla procedura esecutiva n. 261/2024 incoata presso il Tribunale di Messina:**

LOTTO n. 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con dotazioni e finiture di tipo economico, sito in Messina, Via Saverio Parisi (ex Via Vecchia San Luigi), Case I.A.C.P. - Pal. G int. 2 – Camaro, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, per una superficie lorda di mq. 94 circa, oltre balconi, identificato al Catasto Fabbricati del N.C.E.U. del comune di Messina al foglio 119, part. 258, sub

7, z.c. 2, Cat. A/2, cl. 10, vani 5,5, R.C. € 255,65.

NOTIZIE URBANISTICHE E ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Dalla relazione di consulenza tecnica in atti dell'arch. Giuseppe Orsi risulta quanto segue: *"...sono state riscontrate le seguenti difformità: il balcone di pertinenza del vano cucina è stato chiuso con una struttura realizzata con pannelli in alluminio e vetri; nella camera indicata come pranzo-sogg. È stata realizzata una cabina armadio con pannelli di cartongesso; nel balcone fronte-Est è stato realizzato un armadio alluminio e multistrato. Le stesse sono state realizzate in assenza del richiesto titolo edilizio comunale e del successivo aggiornamento catastale.*

Il certificato di abitabilità non è presente nel fascicolo dell'esecuzione. Nella certificazione notarile ...(omissis) ... non sono richiamati gli estremi del predetto certificato.

La difformità di cui alla precedente descrizione rientrano nella casistica di opere soggette a comunicazione di inizio lavori (CILA) ai sensi dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla Regione Sicilia con L.R. 16/2016, la cui mancata comunicazione rientra tra gli abusi minori e pertanto sanabili.

Per la loro regolarizzazione è necessario procedere con la presentazione presso il Dipartimento Servizi Territoriali e Urbanistici del Comune di Messina in una c.d. CILA in sanatoria con pagamento della relativa sanzione. Successivamente sarà possibile regolarizzare la posizione catastale procedendo all'aggiornamento della planimetria in atti (Docfa)."

APE: Attestato di Prestazione Energetica classe D – allegata alla perizia di stima.

Con riferimento allo stato di possesso dell'immobile: attualmente l'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

Oneri condominiali: si fa presente che in applicazione dell'art. 63 Disp. Att. Codice civile, **l'aggiudicatario è obbligato al pagamento delle quote condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente il**

decreto di trasferimento. Si rimanda per dettagli alla perizia di stima.

Si procede pertanto alla vendita.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 45.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 33.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

La relazione di stima dell'immobile, a firma dell'arch. Giuseppe Orsi, alla quale si fa espresso rinvio, è depositata e allegata al fascicolo telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Messina, e può essere consultata in copia a richiesta degli interessati presso lo Studio del professionista delegato (Studio Dott. Michele La Torre – tel. 328-737.71.68) nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura, o richiesta all'indirizzo email: michelelаторre@michelelаторre.it, oppure sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.messina.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistegiudiziarie.it, deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione dell'offerta telematica e disciplina di vendita

Le offerte telematiche potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015 artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, **dovranno**

essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita (e quindi entro le ore 12:00 del 20 ottobre 2026), inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

N.B.: 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.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura (come descritto nell'apposito paragrafo a seguire del presente bando di vendita).

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

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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 eseguiti.

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 dalla ordinanza di vendita.

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

In caso di offerta unica

Qualora in uno 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 $\frac{1}{4}$) 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** disciplinata nell'apposito paragrafo del presente avviso di vendita, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il presso 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; la maggior cauzione prestata; la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e, 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si riportano per completezza:

Art. 12: Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta e dei documenti allegati

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
 - a) *I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;*
 - b) *L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
 - c) *L'anno o il numero di ruolo generale della procedura;*
 - d) *Il numero o altro dato identificativo del lotto;*
 - e) *La descrizione del bene;*
 - f) *L'indicazione del referente della procedura;*
 - g) *La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

- h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
 - i) L'importo versato a titolo di cauzione;*
 - l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
 - m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
 - n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
 - o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
- 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*
- 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 678 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*
5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*
6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"

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

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento d'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 dl 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 pubblico 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.*

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve, quindi, riassuntivamente, e ad integrazione di quanto previsto dal Decreto citato, contenere i seguenti dati:

- 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 avere 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 a $\frac{1}{4}$ (è quindi valida un'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale);
- 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 e 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 al punto precedente;
- m) l'indirizzo di 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 presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Ad integrazione del citato Decreto, **all'offerta telematica dovranno, inoltre, essere allegati**, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine privi di elementi attivi, **i seguenti documenti**:

- **copia del 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** ed eventualmente anche quello del coniuge se l'offerta è in comunione legale dei beni (in

manca l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche di soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

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

Si precisa inoltre 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 deve essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> , tramite il

servizio “*Pagamento di bolli digital*” presente sul sito e seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*”;

- 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.
- 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 “tradizionale”, seguendo le indicazioni riportate sul sito Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

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, di importo non inferiore al 15%, a pena d'inefficacia, del prezzo offerto (e non del prezzo di vendita).

Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura, intrattenuto presso la Tyche Bank s.p.a. di cui si riporta il relativo codice IBAN: IT41V0342616500CC0010010231 intestato a: "Proc.Esec.Imm. n. 261/2024 R.G.Es. Trib. Di Messina c/o dr. La Torre Michele".

Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n. 261/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione" dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita (ovvero entro le ore 12:00 del 20 ottobre 2026), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

- 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 deve essere allegata all'offerta telematica completa di CRO (codice di riferimento operazione);
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di cinque giorni 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il giorno e all'orario fissato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato, referente della procedura, aprirà le buste, e 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'acquisto del medesimo bene/lotto siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, 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 al miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

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

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizi trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

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.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate, unitamente ai relativi allegati, solamente attraverso modalità telematiche, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello della vendita ovvero entro le 12:00 del 20 ottobre 2026 .

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., comma 1, ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

L'aggiudicatario, a pena di decadenza e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale), dovrà effettuare il pagamento del saldo prezzo, nonché delle spese e degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto, ivi compresa la quota parte del compenso spettante al delegato/custode.

I diritti e le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato) andranno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Proc.Esec.Imm. n. 261/2024 R.G.Es.Trib. di Messina c/o dr. La Torre Michele*"; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione stessa (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). L'aggiudicatario potrà indicare in ogni caso nell'offerta, un termine più breve di 120 giorni entro cui procedere al predetto versamento.

Se nel termine stabilito non è depositato il saldo prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, 4° comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

L'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta; se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'avviso, in misura non superiore ad un quarto, il 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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la **garanzia per vizi o mancanza di qualità del bene venduto**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o eventuali spese condominiali relative all'anno corrente e all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, **essendosi di ciò tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base della vendita nella valutazione estimativa dei beni.**

L'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, si dichiara implicitamente edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima, e che agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

E' stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi, che se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, Iva se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o Pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio, contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato un'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario entro venti giorni dall'aggiudicazione, e laddove il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata nel termine previsto per il pagamento del prezzo. Ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass.Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. **l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo o finanziamento bancario** che preveda il versamento diretto delle somme direttamente dall'Istituto di credito mutuante sul conto corrente intestato alla procedura, con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita. E' precisato dall'art. 585 comma 3 che *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento (susseguente all'aggiudicazione definitiva) se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".*

Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, **l'aggiudicatario o assegnatario**, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, **può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti**, liberando il debitore. Nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. il versamento potrà essere limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) e agli interessi delle parti processuali (i creditori e anche i debitori) 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 saldo prezzo.

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto siano titolari di un **contratto di mutuo fondiario**, si applicano le disposizioni dell'art. 41 TUB (d.Lgs. n. 385/1993). In particolare, l'aggiudicatario o assegnatario che non intenda avvalersi delle disposizioni dell'art. 41 comma 5 (TUB), versa direttamente alla banca la parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa (per sorte capitale, interessi accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 C.C.), previa quantificazione e comunicazione all'aggiudicatario/assegnatario dell'ammontare esatto da parte del professionista delegato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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, che sarà trasmessa 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.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., **la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio**, resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007, su modello che sarà consegnato dallo stesso professionista delegato.

Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dal CTU arch. Giuseppe Orsi.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40, c. 6, della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CUSTODIA E VISITA DEI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato è altresì custode giudiziario dell'immobile pignorato, pertanto allo stesso professionista o suo delegato ci si dovrà rivolgere per qualsiasi informazione inerente l'asta e le modalità di presentazione dell'offerta contattandolo al numero telefonico 328/737.71.68 (orari di ufficio) o inviando una email al Custode Giudiziario all'indirizzo: michelelаторre@michelelаторre.it.

L'eventuale visita dell'immobile in vendita potrà essere richiesta esclusivamente attraverso 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. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, saranno pubblicati sul sito www.normanno.com, sul sito del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistegiudiziarie.it e sulla webmTV/sito internet www.canaleaste.it; nonché sul Sistema Aste Click e sul sito www.immobiliare.it, e mediante pubblicazione su *Rivista Aste Giudiziarie Nazionale Ed. digitale*, e sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi della registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA 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
- Altra E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- Attraverso il personale presente presso il Punto informativo del Tribunale
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematiche 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 ore 14,30 alle ore 18,30, il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14,30 alle ore 17,00 ed è raggiungibile al numero telefonico 041 – 8622235.

Il professionista delegato

Dott. Michele La Torre



