

Avv. Emilia Bonfiglio
Patrocinante in Cassazione
Via Camiciotti, 102 — 98123 Messina

TRIBUNALE DI MESSINA
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Imm. R.G.E.I. N. **92/2025**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Pres. Dott. Ugo Scavuzzo**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Emilia Bonfiglio**

DELEGATO ALLA VENDITA: **Avv. Emilia Bonfiglio**

AVVISO DI VENDITA

Vista l'Ordinanza del 7 luglio 2026 del Presidente di Sezione - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina, con la quale è stata disposta la vendita del compendio pignorato con la modalità telematica asincrona ex art. 2, comma 2, lett.h) D.M.G. 26.2.2015 n. 32 ed è stato designato quale gestore di detta vendita telematica il Gruppo EDICOM s.p.a., che ha accettato l'incarico rendendo la dichiarazione di cui all'art. 10, 2° co., D.M. 32/2015;

Il Professionista delegato Avv. Emilia Bonfiglio

AVVISA

che il giorno martedì 12 gennaio 2027, alle ore 12,00, in via telematica tramite piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità asincrona telematica ex art 2, comma 1, lett. h), del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, come regolato dal successivo art. 24 D.M. cit., tramite il gestore delle vendite telematiche incaricato, Società Gruppo Edicom S.p.A., del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing.Barbara Potenzzone ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, anche di natura condominiale, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi, non operando per la presente vendita forzata la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'immobile è qui -di seguito- descritto:



LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Messina, salita Ogliastri n.62, Comune di Messina, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 102 particella 436, subalterno 4, zona censuaria 2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 153 mq, escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 278.37.

L'immobile è sito in Messina, salita Ogliastri, n.62, in una zona servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a prevalente vocazione di edilizia economica/residenziale.

In particolare, esso è posto al piano primo della palazzina A, interno A3, sopra le autorimesse, e confina a Nord-Est con terreno ex Miceli e salita Ogliastri, a Nord-Ovest con la palazzina B, a Sud-Ovest con spazio di isolamento e a Sud-Est con appartamento altra ditta e vano scala.

È composto da 4 vani, oltre ingresso, disimpegno, due wc e una cucina. Sul prospetto prospiciente la strada sono ubicati il vano salone dotato di una porta finestra con parapetto di sicurezza, a filo muro, ed il vano cucina con una piccola veranda, ove è stata realizzata una chiusura parziale in materiale amovibile, che si appoggia sul terrazzamento relativo al dislivello di quota tra le due palazzine. I restanti vani (due vani letto, un vano adibito a studio e i due wc, uno dei quali di servizio), risultano invece direttamente addossati al terrapieno, il quale li sovrasta per l'intera altezza.

A tali ambienti l'aria e la luce vengono quindi forniti da una intercapedine angusta, le cui dimensioni estremamente ridotte non possono soddisfare lo scopo per cui è stata realizzata. Data la sua conformazione, l'intercapedine agisce come un piccolo collettore a tramoggia, per il deflusso delle acque verso il fondo, favorendo le infiltrazioni nei vani interessati.

Le finiture interne ed esterne non hanno caratteristiche di lusso; le pareti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone nelle tonalità chiare, quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 1.80m, sulla pavimentazione dell'ingresso e disimpegno è stato posto un rivestimento del tipo a parquet, mentre negli altri ambienti il pavimento è in piastrelle in gres.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia, non sono presenti radiatori per il riscaldamento, ma pompe di calore del tipo aria/aria installati circa nell'anno 2023. E' presente, inoltre, una caldaia a muro, a condensazione tradizionale per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione dell'immobile relativamente ai soli vani lato Nord è discreto, mentre è notevolmente compromesso nei vani lato Sud, a causa delle reiterate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno. Inoltre, tali vani sono sempre quasi al buio, l'areazione è assolutamente deficitaria, proveniente dalla citata intercapedine, ne risulta un'abitabilità non permanente, come indicato dal certificato dell'Ufficio Igiene e Sanità, rilasciato nel 1969 al prot. 1669.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 140 mq, mentre, quella ragguagliata commerciale, considerando la piccola veranda lato strada, a servizio della cucina di superficie circa pari a 17mq, risulta pari a 145.61 mq (superficie veranda x0.3). L'altezza interna è pari a 3.05m.



L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato ante 1967 in virtù dei titoli autorizzativi di seguito elencati:

Progetto redatto nel 1956, Commissione Edilizia del 18.06.1956;

Variante al progetto del 1956, a firma dell'Ing. A. Saccà, approvata dalla ripartizione urbanistica il 13.10.1961 e dal Genio Civile prot. n. 29686 del 05.04.1962; nella relazione tecnica relativa (prot. 16788 del 27.12.1960) si legge al punto 2 che la variante prevedeva anche lo spostamento dei locali servizi dal lato Ovest al lato Est, senza, però, alcuna specificazione della ubicazione finale e riscontro negli elaborati grafici presi in visione;

Licenza edilizia n.110/63 del 28.02.1963- negli elaborati grafici di tale titolo si riscontra:

la cucina dell'appartamento al piano primo è ancora indicata sul lato Sud-Ovest.

Pertanto, non è stato dato seguito, almeno, progettualmente allo spostamento dei servizi;

la presenza di un balcone sullo stesso lato (SO), ove oggi è realizzato invece il muro controterra e la antistante intercapedine;

la presenza di un unico balcone sul fronte Nord Est (lato strada), su cui si affacciavano i due vani previsti.

Licenza edilizia n.487/64 del 16.07.1964- variante relativa alla realizzazione della V elevazione f.t. della palazzina B;

Variante 18.06.1966, relativa alla 3^a, 4^a, 5^a elevazione lato Sud e a tutto il corpo lato Nord- di tale variante non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici;

Licenza Edilizia in integrazione alla n.110- n.412/110/bis del 1969, variante al progetto per la realizzazione di una bottega al piano terra della palazzina A.

In merito all'abitabilità dell'immobile oggetto di causa, allora in ditta ..omissis.., si rileva (Ufficio Igiene e Sanità Prot. n. 16669 del 05.02.1969), che esso è stato riconosciuto abitabile con esclusione dei due vani addossati a terrapieno, per i quali fu concessa solo l'abitabilità diurna (abitabilità NON PERMANENTE).

Alla data del sopralluogo, tra l'unico titolo autorizzativo reperito con allegati elaborati grafici e cioè tra la licenza edilizia del 1963, vistata il 07.02.1964, sono state riscontrate delle difformità:

Sul prospetto Nord Est, il balcone che da progetto risultava unico per i due vani aggettanti su tale fronte, è stato invece "ridotto" solo al vano più a Nord (oggi vano cucina);

Sul prospetto Sud-Ovest, è presente oggi un muro controterra con relativa intercapedine, di cui non c'è evidenza grafica negli elaborati visionati;

La cucina è ubicata sul fronte NE, differentemente da quanto riportato nella planimetria progettuale, anche se nelle relazioni tecniche (1961,1963-64) è segnalata tale modifica.

Per le restanti informazioni si rinvia alla perizia di stima dell'Ing.Barbara Potenzone.

L'immobile è occupato e, pertanto, la visita sarà possibile previ accordi con gli occupanti.



Avv. Emilia Bonfiglio
Patrocinante in Cassazione
Via Camiciotti, 102 — 98123 Messina

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 63.000,00 (eurosessantatremila/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI EURO 2.000,00 (duemila/00).

OFFERTA MINIMA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 47.250,00 (euroquarantasettemiladuecentocinquanta/00).

ooo

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto 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” pubblicato 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 udienza di vendita, 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 **10% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a “**PROCEDURA N. 92/2025 R.G.ES.IMM.**”, con il seguente **codice IBAN** presso Banca Agricola Popolare di Sicilia **IT64Q0503616500CC0651326355**.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva N. 92/2025 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 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.

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 nell’ora indicati nell’avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all’art. 20 del D.M. N. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*”, si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non 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 mercé l'ordinanza pronunziata dal G.E. in data 7.7.2026, che ha disposto la presente vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il Professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene



siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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

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

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 della aggiudicazione,



ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione, direttamente al creditore fondiario (ove esistente ed intervenuto) fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, ovvero nella misura indicata dal Professionista delegato, salva la facoltà di subentro nel finanziamento ai sensi della stessa norma, e per l'eventuale differenza mediante bonifico bancario presso il c/c della procedura.

Le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del Professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avverte che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere e trasmettere al Professionista delegato la dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia N. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal



presente regolamento;

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13: “Modalità di trasmissione dell'offerta”

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



comma 1, lettera n).

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

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

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

Art. 14: “Deposito e trasmissione dell’offerta al gestore per la vendita telematica”

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

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

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

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

Art. 15: “Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia”

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



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

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il *file* criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertavvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale identificativo della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'**importo minimo del 10%** del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile (cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.



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

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

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima del 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:

All'offerta devono essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi: bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

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

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi dell'art. 571, co. 1°, c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a



mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

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 dal Notaio 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.

Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i. si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dall'esperto stimatore.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

L'aggiudicatario, agli effetti del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare espressamente la procedura - mediante apposita dichiarazione sottoscritta - dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza. L'Attestato di Prestazione Energetica, di cui ad oggi l'immobile sprovvisto, potrà essere redatto, ai soli fini del trasferimento, dal perito



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

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

Se il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITÀ

La pubblicità inerente la vendita, disposta coll'ordinanza di delega, verrà eseguita ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del Professionista Delegato, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.a. mediante pubblicazione:

- sul Portale Vendite Pubbliche;
 - sul sito www.tempostretto.it;
 - sul sito www.tribunale.messina.it;
 - sul sito www.asteannunci.it;
 - sul sito www.asteavvisi.it;
 - sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it;
 - sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it;
 - sul Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
 - su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale;
 - sui Portali www.casa.it, www.idealista.it e www.immobiliare.it, nonché,
- mediante invio della missiva postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito**

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusta provvedimento del G.E., è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati.

La richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il P.V.P.- Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 591-bis c.p.c.; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni



Avv. Emilia Bonfiglio
Patrocinante in Cassazione
Via Camiciotti, 102 — 98123 Messina

possono essere reperite presso il Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Emilia Bonfiglio presso lo studio professionale sito in Via Camiciotti n. 102 , Messina (ME), e-mail: avv.emiliabonfiglio@gmail.com, Tel. 090.674527 - 3357873952

Si rappresenta che non si effettueranno visite in stretta prossimità della data di vendita.

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM SPA**, tramite Contact Center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Messina, 30 settembre 2026

Il Professionista delegato
(Avv. Emilia Bonfiglio)

