

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Esecuzioni Immobiliari riunite N. 218/2020 e n. 220/2020 R.G.E.

Giudice: dott. Paolo Petrolo

Professionista Delegato e Custode giudiziario:

Dott. Comm. Saverio Fiarè

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO

Il professionista delegato, **dott. Comm. Saverio Fiarè**, vista l'ordinanza di delega in sostituzione emessa il 13.02.2026 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Petrolo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. N. 218/2020 e n. 220/2020

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 11:30** avanti a sé, presso il proprio studio in Messina, Via S. Elina n. 37-39, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il gestore delle vendite telematiche

dei seguenti beni, così identificati:

LOTTO 2 – appartamento in VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di 183,34 è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nordest dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, tre camere, un ampio vano soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, oltre corridoi e disimpegni. E' presente un balcone nel prospetto sudovest.

I vani sono adeguatamente areati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. Il bagno è dotato di aerazione forzata. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione. Di buona qualità materiali e prodotti utilizzati per rivestimenti e rifiniture.



Confina a nordest con appartamento stessa ditta (part. 932 sub 8) a vendita come lotto 3, a sudest con appartamento stessa ditta (part. 932 sub 12), chiostrina comune e corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14); a sudovest con aggetto su corte stessa ditta (part. 932 sub 14) ed a nordovest prospiciente su terreno stessa ditta (part. 1689).

Nel catasto fabbricati di Villafranca Tirrena foglio 2 particella 932 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani,rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1.

Prezzo base d'asta: € 156.750,00 (Euro centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 117.563,00 (Euro centodiciasettecentosessantatre/00)

Rilancio minimo in aumento: 5.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c;

LOTTO 3 - appartamento in VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di 175,55 mq, è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nordest dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, tre camere, un ampio vano soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, oltre corridoi e disimpegni. E' presente un balcone sul prospetto nordest.

I vani sono adeguatamente areati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione. Di buona qualità materiali e prodotti utilizzati per rivestimenti e rifiniture.

Il breve corridoio di collegamento tra le parti comuni (sub 14) ed il vano ascensore (sub 15), è stato realizzato su porzione di area appartenente all'unità immobiliare in oggetto. Poiché tale opera di collegamento è stata eseguita in assenza di titoli edilizi abilitativi e pertanto (ai fini della regolarizzazione edilizia) si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, nel calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto dell'area occupata da tale corridoio.

Confina a nordest con aggetto su corte comune (B.C.N.C. sub 14), a sudest con corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14) e corpo scala altra ditta (sub 15), a sudovest con appartamento stessa ditta (sub 7) indicato come lotto 2 nel presente avviso e a nordovest prospiciente su terreno altra ditta (part. 1689).

Nel catasto fabbricati di Villafranca Tirrena al foglio 2 particella 932 sub. 8 (catasto fabbricati),



categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1

Prezzo base d'asta: € 146.622,40 (Euro centoquarantaseimilaseicentoventidue/40),

Offerta minima: € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)

Rilancio minimo in aumento: 5.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

LOTTO 4 – Discoteca (attualmente in disuso) in VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 96, della superficie commerciale di 1.209,00 mq (attualmente in disuso), occupa i piani primo e secondo sottostrada di un edificio a 4 livelli fuori terra ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

L'accesso all'immobile è ubicato al piano terra dell'edificio, al civico n. 96 della via Antonello da Messina ed è caratterizzato dalla presenza di una struttura precaria amovibile in vetro e acciaio.

La striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sudest del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689, non forma oggetto della presente vendita.

Giunti al vano d'ingresso, tramite una serie di corpi scala si accede ai piano primo e secondo sottostrada. L'immobile si caratterizza per la presenza al piano secondo sottostrada (quota 7.35) di una grande sala la cui zona centrale (pista da ballo) si sviluppa per l'altezza complessiva dei due livelli, pari a mt. 6.9. Nel medesimo piano sono presenti i servizi igienici, i locali mensa e deposito. Tramite una serie di rampe scale (centrale e laterale) si giunge al piano superiore (quota 3,40), che si caratterizza per la distribuzione degli ambienti attorno alla balconata centrale, in aggetto sulla sottostante sala da ballo. Il locale non è provvisto di ascensore.

Sui lati nordest e sudovest della sala al piano secondo sottostrada sono presenti le uscite di sicurezza che conducono nell'area esterna comune, censita al sub 14.

Confina a nordest , a sud est, a sud ovest con corte comune sub 14, a nordovest con terrapieno altra ditta..

Nel catasto fabbricati di Villafranca Tirrena al foglio 2 particella 932 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA ANTONELLO DA MESSINA n. 90 piano: S2S1T.

Prezzo base d'asta: € 350.752,00 (Euro trecentocinquantamilasettecentocinquantadue/00),

Offerta minima: € 263.064,00 (Euro duecentosessantatremilasessantaquattro/00)

Rilancio minimo in aumento: € 11.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



Per quanto concerne gli impianti di tutti gli immobili posti in vendita si rileva che attualmente esiste un unico impianto elettrico, idrico e del gas riguardanti l'intero edificio e che pertanto si dovrà provvedere al sezionamento delle singole utenze con la redazione di una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto.

Sotto il profilo urbanistico, così come risulta nella perizia di stima, il fabbricato in cui si trovano gli immobili è stato oggetto di diverse pratiche edilizie meglio descritte nella stessa alla quale si rimanda per completezza.

Con riferimento al lotto 2 sono presenti le seguenti difformità:

1. La chiusura di una porzione del balcone prospiciente a sudovest e del balcone prospiciente a nordovest.
2. La realizzazione di un nuovo bagno adiacente il vano cucina.
3. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne.
4. Rimozione, nel vano ripostiglio, del tratto di parete confinante con l'appartamento adiacente

Per quanto concerne i punti 1), 2) e 3) le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al SUE del Comune di una pratica SCIA alternativa al PdC mentre per quanto concerne il punto 4) le difformità sono regolarizzabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

l Spese per realizzazione parete perimetrale: €.1.000,00

l Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: €. 6.000,00

l Spese per presentazione pratica SCA (ex Agibilità): € 4.000,00

Sotto il profilo catastale sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda planimetria dello stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale: modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne; la realizzazione di un nuovo bagno, la chiusura dei due balconi (esposti rispettivamente a sudovest e nordovest).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

L'aggiornamento della planimetria catastale che dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'appartamento. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: € 500,00.

Con riferimento al lotto 3 sono presenti le seguenti difformità:

1. Realizzazione su porzione di superficie appartenente all'u.i. in oggetto di un breve corridoio di



collegamento tra le parti comuni (sub 14) ed il vano ascensore (sub 15). Opera eseguita in assenza di titoli abilitativi edilizi.

2. Rimozione, nel vano ripostiglio, del tratto di parete perimetrale confinante con l'appartamento adiacente (sub 7).

3. Realizzazione nuovo wc.

4. Chiusura del balcone prospettante a nordovest.

5. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e bucatore esterne.

Le difformità sono regolarizzabili.

Relativamente ai punti 1) e 2) le difformità sono regolarizzabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Relativamente ai punti 3) ,4) e 5) le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica SCIA alternativa al PdC.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 Spese per rimozione e smaltimento a rifiuto, realizzazione parete perimetrale: €. 5.000,00

1 Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: €. 6.000,00

1 Spese per presentazione pratica SCA (ex abitabilità): €. 4.000,00

Sotto il profilo catastale sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale: modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne, la realizzazione di un nuovo bagno, la chiusura del balcone esposto a nordovest, e creazione di un corridoio di collegamento tra l'ascensore e le parti comuni (sub 14).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

l'aggiornamento della planimetria catastale, che dovrà avvenire (come da prassi) a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'appartamento

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: €. 500,00.

Con riferimento al lotto 4 sono presenti le seguenti difformità:

1. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e degli ambienti interni.

2. Modifiche nella disposizione delle bucatore ed aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica SCIA alternativa al PdC.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: € 6.000,00

1 Presentazione pratica SCA (ex abitabilità): € 4.000,00

Sotto il profilo catastale sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e



quanto riportato nella planimetria catastale: modifiche nella disposizione delle tramezzature, le bucatore esterne esistenti al piano primo sottostrada non sono riportate nella planimetria catastale.

Nell'elaborato planimetrico n. ME0046313 del 18/02/2010 relativo alla particella 932, non sono state riportate le planimetrie relative al piano primo e secondo sottostrada, inerenti il subalterno in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

L'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, che dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese

tecniche per presentazione procedura DOCFA: € 500,00.

FISSA

sino al giorno 14 dicembre 2026 entro e non oltre le ore 12, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta;

il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 10:00, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c, presso il proprio studio in Messina Via S. Elia n. 37-39;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge

L'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (offerente telematico) o in forma analogica ovvero cartacea (offerente tradizionale)

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico Srl, con sede legale in Vicenza, Via Enrico Fermi n. 134.

IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del delegato, **previo appuntamento telefonico**, tra le ore 9.30 e le ore 11.30 dal lunedì al venerdì e tra le ore 9.30 e le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta





quantificate dal delegato (salvo conguaglio da pagarsi entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione di integrazione da parte del delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione.) oltre alle competenze del delegato per il trasferimento a carico dell'aggiudicatario. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

- la prestazione di cauzione in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 205/2016 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott. SAVERIO FIARE", ove l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di dispensare gli organi della procedura esecutiva dal produrre le certificazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato a cura e spese dall'aggiudicatario dell'immobile, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia; dell'offerente.

L'offerta può essere presentata anche da più soggetti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e/o dagli offerenti.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 205/2016 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott. SAVERIO FIARE", per un importo, a titolo



di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

IN FORMA TELEMATICA:

L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito www.fallco.it entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

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 di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta);



- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore/offrente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;

Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi telematici <https://pst.giustizia.it> di allegarlo alla mail unitamente all'offerta;

L'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge, al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

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;

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;

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015;

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo



qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro 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;

Una volta trasmessa, 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. Le offerte presentate sono irrevocabili;

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia;

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, 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. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica, preventivamente, ai gestori della vendita telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

-Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso il proprio studio in Messina Via S. Elia n. 37-39 ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita



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 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a:

"Trib. di Messina - Proc. Esec. n. 218/2020 R.G.E. - Dott. Saverio Fiarè"

IBAN - IT80F0342616500CC0010004036 BIC - CEEPIT21

Causale :proc. n. 218/2020 R.G.Es. , versamento cauzione

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita telematica evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna; Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;

la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;

in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.);
- che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese



condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 2. la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 3. 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.
 4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
 5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. E' possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
 7. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla udienza (data) sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente.
 8. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in



caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

In caso di offerte uguali saranno considerate:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

9. In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate in tal modo:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

10. In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

11. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali), dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

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

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

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice S. p. A. alla pubblicazione su:

- www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaaggiudiziarie.it;
www.tribunale.messina.giustizia.it



- www.tempostretto.it;
- www.canaleaste.it
- Rivista Aste Giudiziarie e Postal Target;
- Portale delle vendite pubbliche

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode giudiziario del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve 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/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode Dott. Saverio Fiarè con studio in Messina Via S. Elia n. 37-39 (Email dott.saveriofiare@gmail.com Tel.: 328 1450503)

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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle 13:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:
- E-mail: astefallco.it
- Chat online disponibile sul portale www.fallcoaste.it.

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 044 4346211. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

- Informazioni generali sulle vendite telematiche
- Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche
- Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

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 , 9 settembre 2026

**Il professionista delegato**
Don ~~SAVERIO~~ Severio Fiarè