TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. P. PETROLO

AVVISO DI VENDITA DELEGATA S.I. CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n° 205/2024 R.G.E.

(1° Esperimento)

L'Avv. Felice Gemelli, con studio in Messina, Via della Zecca N. 85, pec: **avv.felicegemelli@pec.giuffre.it** delegato alla vendita del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva n° 205/2024 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 13/06/2025 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Paolo Petrolo ha nominato il sottoscritto professionista custode giudiziario del bene pignorato ai sensi dell'art. 559, 4° comma, c.p.c., nonché l'ordinanza del 16/10/2026 con la quale lo ha delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.(come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia);
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato;
- considerato che il G.E. con l'ordinanza sopra citata ha disposto di procedere alla vendita con modalità asincrona telematica di cui all'art. 2, co. 1° lett. h), del Decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, come regolato dal successivo art. 24 D.M. citato, il quale prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità telematiche (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale);
- che con la stessa ordinanza è stato nominato il gestore per la vendita telematica la società Gruppo Edicom spa;
- determinato il prezzo base d'asta con quello di stima effettuata dal perito nominato dal G.E.,

A V V I S A

che **Mercoledì 17 Febbraio 2027, alle ore 09,30**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, art. 2, co. 1 lett. h) come regolato dal successivo art. 24, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it e a cura del Gestore della vendita telematica – la **Società Gruppo Edicom S.p.a.**, del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Elio Grillo ed allegata al fascicolo dell' 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 sui beni. 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 sue modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. L'immobile oggetto della vendita è qui, di seguito, descritto:

LOTTO UNICO:

Il compendio pignorato oggetto di vendita è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito nel Comune di Venetico (ME), C.da Moscato snc.

L'opificio si sviluppa su un piano ed è cosi composto: due corpi di fabbrica denominati dal CTU, "corpo 2" e "corpo 3" distinti e contornati da uno spazio di pertinenza. Sono dotati, ciascuno di un ingresso autonomo dalle rispettive porzioni di spazio di pertinenza.

Così espresse in descrizione per ciascun corpo di fabbrica.

- "corpo 2": diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile è definita da un unico vano, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, e definita da un unico vano, un locale servizi igienici tra cui uno destinato ai disabili e un anti bagno.
- "corpo 3": diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo dei tipo carrabile è definita da un unico vano, mentre la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, è definita da un unico vano, un locale servizio igienico e un ripostiglio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di inq. 758,65 e confina a nord con particella 2145 altra proprietà; a sud con strada pubblica; a est con la particella 1305 stessa ditta; a ovest con in parte con particella 1957 area pubblica e in parte con particella 2054 altra proprietà.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Venetico al foglio di mappa 2, particella 2063, alle seguenti specifiche principali: categoria D/l, rendita € 6.135.00, Piano I.

PREZZO BASE: euro 576.333,25

OFFERTA MINIMA: euro 432.249,94

Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

PRATICHE EDILIZIE:

L'insediamento a carattere artigianale è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 475, prot. n. 2471 del 21/05/2007, rilasciata dal Comune di Venetico e propedeutica Autorizzazione Sismica ex Legge 64/1974, prot. n. 18219 del 06.02.2006, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina.

Il CTU non ha rilevato il rilascio del Certificato di Agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il CTU ha rilevato che nel Certificato di Destinazione Urbanistica la zona omogenea di riferimento per l'immobile, censito al foglio di mappa 2, particella 2063, risulta ricadente, per intero, in zona omogenea Dla, con destinazione attività industriali ed artigianali normate dall'art. 30 N.A.
Il CTU ha rilevato, inoltre, che il bene risulta inserito nell'ambito del Consorzio A.S.I..

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA
Il CTU nel proprio elaborato peritale ha rilevato una difformità urbanistico-edilizia consistente nella realizzazione di modifiche interne ed esterne di carattere strutturale, di cui:
- quelle interne, consistenti nell'aver realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzatura e altra atta a dividere in due ciascun immobile, oltre all'avvenuta realizzazione di un servizio igienico in luogo di un locale Ufficio;
-quella esterna, consistente nell'aver realizzato, differentemente da quanto previsto nel progetto approvato, delle modifiche di natura strutturale riguardanti i balconi presenti alla sommità dei corpi di fabbrica, in particolare per quello relativo al magazzino di minori dimensioni si registra l'avvenuta modifica dell'ampliamento dell'aggetto dei tratti prospettanti sia sul lato ovest che sul lato sud, per un incremento pari a circa il 65% essendo la misura originariamente prevista pari a circa 60 Cm e oggi rilevata nella misura di 100 cm.
Sempre per tale immobile il CTU ha accertato l'eliminazione del tratto di balcone prospettante sul lato nord e la sostituzione, in tutti, del parapetto, originariamente previsto in muratura, con uno del tipo a ringhiera metallica.
Oltre all'avvenuta modifica dei prospetti.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate e/o sanate con i limiti e le modalità indicata dal CTU nel proprio elaborato peritale (pag. 33 e ss.) a cui integralmente si rimanda.

CONFORMITÀ CATASTALE:
Il CTU, in esito ai sopralluoghi, ha rilevato una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale ha provveduto alla correzione mediante procedura "Docfa".

Il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita è di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1 ed è allo stato occupato da beni dello stesso.

<u>DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA</u>
REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA 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://pvp.giustizia.it/pvp/, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito https://www.garavirtuale.it. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati e meglio specificati:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

- i dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale.

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

- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.
- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegata la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.
-Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e

deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
d) la descrizione del bene;
e) l'indicazione del referente della procedura;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta) e il termine per il relativo pagamento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
h) 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 **pari al 15% del prezzo offerto** (IBAN CONTO CORRENTE TYCHE BANK, FILIALE di MESSINA, PER DEPOSITO CAUZIONE: **IT35Y0342616500CC0010008950**);
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 (cellulare) per le previste comunicazioni anche tramite SMS o applicazioni equipollenti.
- 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 asse gnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization".
Ed ancora:
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e

dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.;
- sempre 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.
- Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata allegandola all'offerta affinché il Professionista delegato la possa trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.
- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.
-Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri e/o visura camerale ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. - Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. ed in tal caso la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione. In ipotesi di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà indicare 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 notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

4. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che: -

L'OFFERTA PER LA VENDITA SENZA INCANTO E' PER LEGGE IRREVOCABILE e una volta trasmessa non sarà più possibile modificarla o cancellarla. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio *"Pagamento di bolli digitali"* presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

- Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della

documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente e, 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 certi ficata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modali tà 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 per un importo, a titolo di cauzione, **pari al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente della procedura acceso presso TYCHE BANK, FILIALE di MESSINA, PER DEPOSITO CAUZIONE: IBAN: **IT35Y0342616500CC0010008950** intestato a "Proc. Es. Imm. n. 205/2024 Trib. Messina".

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché 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;

• 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 riferimento operazione), e la cui causale deve riportare ***"versamento cauzione – proc. N. 205/2024 R.G.Es. Imm. Trib. Messina";***

• il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. II mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato, entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta), è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente;

• in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine non inferiore a giorni 05 (cinque) 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. In caso di rifiuto all'acquisto dopo l'aggiudicazione definitiva, la cauzione versata verrà in ogni caso trattenuta dalla procedura.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Le offerte saranno visionate (apertura delle buste telematiche) dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, indicate nel presente avviso. Gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al Portale del gestore della vendita, al quale saranno 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. 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"*, il Professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiranno causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno. Verificata la regolarità delle offerte, il Professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita. Saranno dichiarate inammissibili: - le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione; - in ogni caso, le offerte non conformi a quanto disposto dalla normativa di riferimento e dall'ordinanza di vendita. **La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:**

OFFERTA UNICA: - se tale offerta ammissibile sarà pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta; - qualora l'unica offerta ammissibile sarà inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opererà come segue:

• qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

• qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, 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.

PLURALITÀ DI OFFERTE: Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato **provvederà ad avviare la gara telematica** sull'offerta più alta tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c., con la modalità asincrona, **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 dal 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, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata. 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. Ove per problemi tecnici riscontrati dal Professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immeditata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.**

SE LA GARA NON AVRÀ 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, tenendo 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).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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:

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, sicché 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 ss.mm.ii., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certifica zione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Infine, si osserva quanto segue:
- **la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**
- l'immobile verrà venduto libero 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;
- 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;
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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.
7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato;
8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore

rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

8 bis. Si avverte l'aggiudicatario che gli oneri di trasferimento a proprio carico saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;

9. È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni** con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993. 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.). **Si evidenzia che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rilasciare la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. cpc.**

10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; 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 autentica da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale sarà dato atto di tale circostanza.

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

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

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.a. almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima e almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul quotidiano Gazzetta del Sud, sui siti www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistagiudiziarie.it, pubblicazione anche sulla web TV / sito internet www.canaleaste.it Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; invio della missiva Postal Target e pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale.

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 giudiziario Avv. Felice Gemelli con studio in Messina, Via della Zecca N. 85, e-mail: felice.gemelli@gmail.com, telefono: 3470942306.

Si precisa che le visite all'immobile potranno essere effettuate improrogabilmente sino a 10 giorni prima della data della vendita.

ASSISTENZA

1) 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 S.P.A.**, 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:

a) E-mail: info@garavirtuale.it

b) Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.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 **041 8622235**. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

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

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (P.V.P.) 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, 23/11/2025

Il Professionista delegato
Avv. Felice Gemelli
firmato digitalmente

GEMELLI
FELICE
23.11.2026
14:11:14
GMT+01:00