TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

ORIGINALE

Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 63/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. ANTONIO VISCO**
DELEGATO ALLA VENDITA: **AVV. ANTONIO VISCO**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.
II° ESPERIMENTO

- Vista l'Ordinanza del giorno **06 marzo 2026** del Giudice dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare **R.G.E.I. n. 63/2025** e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;
- Visto il provvedimento del G.E. del **29 settembre 2025** con cui è stata disposta l'estromissione dalle operazioni di vendita dell'immobile sito in Gaggi (ME), foglio 5, particella 622;
- Visto il provvedimento del G.E. del **22 maggio 2026** con cui è disposto il richiamo dell'esperto stimatore per l'integrazione della relazione peritale ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e autorizzata la vendita dei sub. 3 e sub. 4 come unico lotto;
- Vista l'integrazione della C.T.U. depositata dall'esperto stimatore;
- Ritenuto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita;
- Considerato che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato con vendita asincrona telematica con la riduzione prevista dall'Ordinanza di delega,

Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

AVVISA

Che il giorno **giovedì 25 febbraio 2027, alle ore 10,30**, 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.**, dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto dott./Ing. Gaetano LO PRESTI 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 sui beni. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 è qui, di seguito, descritto:

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

LOTTO UNICO

-1) <u>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile (abitazione di tipo popolare) in TAORMINA (ME), Via Francavilla n. 261</u>.

In Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 419, **sub 3**, categoria: A/4 (abitazione di tipo popolare), classe: 5, Consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: mq 52 (escluse aree scoperte mq 51), rendita Catastale: € 271,14, piano primo e

-2) <u>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile (abitazione di tipo popolare) in TAORMINA (ME), Via Francavilla n. 261.</u>

In Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 419, **sub 4**, categoria: A/4 (abitazione di tipo popolare), classe: 5, Consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: mq 73 (escluse aree scoperte mq 72), rendita Catastale: € 271,14, piano primo.

Gli immobili **sub 3** e **sub 4**, catastalmente distinti, **costituiscono di fatto un'unica unità abitativa situata al piano primo** di un fabbricato sito in Taormina, Via Francavilla n. 261. Si accede tramite portone sulla Via Francavilla che immette su scala conducente al pianerottolo di accesso. L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, due stanze da letto, cucina, bagno cieco, soggiorno con bagnetto/laboratorio, salottino, corridoio e due balconi. Superficie lorda complessiva: mq 123,00 circa, oltre balcone di mq 7,40.

<u>Situazione urbanistica</u>:

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si rappresenta quanto segue.

L'esperto stimatore, con integrazione della C.T.U., ha attestato quanto segue.

A seguito di istanze di accesso agli atti inviate all'Ufficio Tecnico del Comune di Taormina a mezzo PEC in data 26/05/2026 e 29/06/2026, il Comune di Taormina non ha fornito alcun riscontro, rendendo impossibile l'acquisizione della documentazione relativa ai titoli abilitativi edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, DIA, SCIA, CILA) e alla dichiarazione di agibilità per gli immobili di cui al foglio 11, particella 419, sub 3 e sub 4. Dall'esame del foglio di mappa n. 11 di impianto del Comune di Taormina, la cui mappatura catastale originaria risale ai primi decenni del Novecento, l'immobile oggetto di procedura risulta individuato nel foglio di impianto, seppure privo di numero di particella, come da raffronto tra il foglio di mappa odierno e quello di impianto.

Stante la presenza dell'immobile nel foglio di impianto, lo stesso è da considerarsi realizzato in data anteriore al **01 settembre 1967**. Le planimetrie catastali degli immobili sub 3 e sub 4 non sono conformi allo stato dei luoghi, essendo i due subalterni di fatto uniti in un unico immobile. Per la regolarizzazione occorre presentare un progetto (CILA) in sanatoria e la nuova planimetria catastale del subalterno unificato, a cura e spese dell'aggiudicatario. Non risultano pratiche edilizie agli atti del Comune di Taormina.

Gli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 oggetto di pignoramento, dunque, <u>non sono regolari dal punto di vista urbanistico</u>.

Gli immobili in Taormina (sub 3 e sub 4) non sono dotati di Attestazione della Prestazione Energetica (APE). Allo stato non è possibile redigere gli APE dei sub 3 e sub 4 in quanto, di fatto, l'immobile è unico. Una volta presentato il progetto in sanatoria e la nuova planimetria catastale si potrà redigere l'APE per il nuovo subalterno (a cura e spese dell'aggiudicatario). Si avverte che, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., in caso di

insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del d.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 47/1985, presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile risulta libero alla data del sopralluogo e nella disponibilità del custode giudiziario.

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 64.800,00 (SESSANTAQUATTROMILAOTTOCENTO/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI EURO 2.000,00 (IN CASO DI GARA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.)

OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 48.600,00.

CAUZIONE DEL 15% DEL PREZZO OFFERTO DA VERSARE SU:
IBAN C.C. BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA-oggi B.A.P.S., FILIALE di MESSINA, PER DEPOSITO CAUZIONE: **IT 03 U 05036 16500 CC0651326086, intestato a: PROC.ESEC.IMM.63/2025 R.G.ES TRIBUNALE DI MESSINA – Professionista delegato Avv. Antonio Visco.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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 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 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 C.C. BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA-oggi B.A.P.S., FILIALE di MESSINA, PER DEPOSITO CAUZIONE: **IT 03 U 05036 16500 CC0651326086, intestato a: PROC.ESEC.IMM.63/2025 R.G.ES TRIBUNALE DI MESSINA – Professionista delegato Avv. Antonio Visco**;
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 assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization.

Ed ancora deve contenere:

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relativa integrazione 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; - 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 È 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 certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta 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 n. CC0651326086 acceso su BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA-oggi B.A.P.S., FILIALE di MESSINA, IBAN PER DEPOSITO CAUZIONE: IT 03 U 05036 16500 CC0651326086, intestato a:**

PROC.ESEC.IMM.63/2025 R.G.ES TRIBUNALE DI MESSINA – Professionista delegato Avv. Antonio Visco.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente, entro le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto corrente della procedura e, comunque, entro il momento dell'apertura delle buste evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;

- 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. 63/2025 R.G.Es. imm.*"**;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato, al momento dell'apertura della busta, 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 ASINCRONA 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 of-

ferta 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,** facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi. 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 immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SE LA GARA NON AVRÀ 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, 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).

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

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 n. 192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario, come sopra evidenziato, 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 certificazione/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 sta-

bilito 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.);

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.).

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'

La pubblicità inerente alla vendita, disposta nell'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.normanno.com;
- 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.

CUSTODIA

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

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 possono essere reperite presso il Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Antonio VISCO presso lo studio professionale sito in Via XXIV maggio, n. 5, Messina (ME), e-mail: **antoniovisco@libero.it**, **Tel. 090.2132560**.

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.
Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – 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, 26 novembre 2026

Il Professionista delegato

(Avv. Antonio VISCO)
firmato digitalmente

VISCO ANTONIO
26.11.2026 11:54:21
GMT+01:00