

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo**

Custode Giudiziario: **Avv. Daniela Denaro**

Delegato alla vendita: **Avv. Daniela Denaro**

Indice

DATA E ORA DELLA VENDITA.....	2
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	2
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura ...	2
PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	3
Pratiche edilizie.....	3
Situazione urbanistica	3
GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	3
Conformità edilizia.....	3
Conformità urbanistica	3
Conformità catastale.....	3
PREZZO.....	3
DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.....	3
Termine per il deposito delle offerte.....	3
Svolgimento della gara telematica asincrona.....	5
CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE ...	7
CONTENUTO DELL'OFFERTA	9
DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA	10
DICHIARAZIONI	11
PUBBLICITA':	12
CUSTODIA.....	13

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA
I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Daniela Denaro

- vista l'ordinanza del 20 giugno 2025 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con cui è stata disposta la vendita senza incanto, secondo la modalità telematica "asincrona", del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 11/2024 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c. (come novellato a seguito della c.d. Riforma Cartabia);

- considerato che occorre procedere, pertanto, all'espletamento del primo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

DATA E ORA DELLA VENDITA

che il **giorno 16 giugno 2026, alle ore 12,00**, 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 bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall’Ing. Vera De Salvo, 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 difformità, pesi e oneri, a qualsiasi titolo gravanti sul compendio in vendita.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare (appartamento a civile abitazione di tipo popolare) sita in Messina, via Montegallo n. 15 (già Via Montecarlo), Villaggio di Larderìa Inferiore.

L’immobile si sviluppa su più livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Non è dotato di ascensore ma solo di scale interne. Il portoncino di ingresso dell’appartamento è ubicato direttamente sulla via pubblica. In particolare, l’unità abitativa è composta da un ingresso, a piano terra, dal quale prende avvio la scala che permette di raggiungere i piani superiori; al primo piano sono presenti due vani da soggiornare, un disimpegno e un bagno; il piano secondo è composto da un vano ripostiglio, una veranda coperta (chiusa) ed un bagno. L’appartamento è anche dotato di due balconi, rispettivamente a primo e secondo piano. La copertura è con tetto ad un’unica falda ricoperto di pannelli di eternit.

L’unità immobiliare è stata realizzata prima dell’1 settembre 1967 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.4 (sup. commerciale 111.9 mq). L’altezza di interpiano è di 2,75 m.

Come da perizia in atti, lo stato di manutenzione dell’immobile è pessimo: sono presenti nei muri del vano scale delle aperture create per l’installazione di tubazioni e/o cavi di impianti a causa di lavori di manutenzione precedentemente iniziati e mai ultimati. Molte porte sono prive di imbotti. L’immobile inoltre è interessato da infiltrazioni sia al primo piano che al secondo.

L’immobile è sprovvisto di impianto termico. L’impianto elettrico non segue le vigenti normative.

Identificazione catastale: l’immobile risulta censito nel N.C.E.U. nel Comune di Messina al fg. 149 particella 659 sub 7 graffata con la particella 660 sub. 7, zona cens. 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 111mq (escluse aree scoperte 109 mq), rendita € 86,76.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente; presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state rinvenute trascrizioni o iscrizioni di alcun tipo, se non l’ipoteca volontaria e il pignoramento in favore del creditore precedente che verranno cancellati a spese della procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

L’immobile ricade nella zona omogenea A3 del P.R.G: “Zona A3: del Tirone, della Valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi”(Art. 34 N.d.A.). Nell’area urbana denominata il “Tirone” e nell’insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e

ambientale della valle della “Badiazza sono compresi tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformato da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi delle aree *ut supra* indicate. E’ prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all’intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell’immobile. In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) L’altezza massima (misurata all’estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell’edificio, compreso l’eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) Non venga comunque superato l’indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) Siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a,b,c,d,e,f,g,) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all’esame della Commissione Edilizia e degli enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) Anche l’edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.
- g) Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A..

Il piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendarato programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo (per ogni più ampio chiarimento, cfr. la relazione peritale in atti, pag. 18 cpv 2 e 3).

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari (art. 33):

- a. le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita;
- b. i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. Essi devono avere

soltanto ringhiere di ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale;

- c. le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili;
- d. i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili;
- e. in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto;
- f. le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;
- g. le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici.

E' ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m. 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A.

Il perito stimatore nella Perizia ha dichiarato che presso gli uffici comunali non è presente alcuna autorizzazione edilizia poiché l'immobile è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967 ed è al di fuori del centro urbano.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile è conforme poiché, come evidenziato in perizia di stima, non sono presenti opere abusive.

Conformità catastale:

L'immobile è conforme per quanto esposto al punto precedente. La documentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi e non necessita alcuna regolarizzazione come rilevato dal Perito stimatore in risposta al punto 19 della perizia. Non sono state riscontrate difformità catastali.

PREZZO

Prezzo base d'asta: **Euro 27.007,50**

Offerta minima ammissibile: **Euro 20.255,62**

Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti: **Euro 1.000,00** (in caso di gara, la stessa si svolgerà partendo dall'offerta più alta pervenuta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.).

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Termine per il deposito delle offerte.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all’indirizzo *pec* del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

N.B.: si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell’offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l’offerta essere spedita all’indirizzo *pec* sopra indicato.

All’offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla “*Proc. esecutiva n. 11/2024 R.G. Tribunale di Messina*” aperto presso l’istituto di credito **Tyche Bank** - Filiale di Messina e distinto con le coordinate IBAN IT 97 N 03426 16500 CC 001 000 5070 indicando quale causale “*proc. Esecutiva n. 11/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione*”. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione. **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l’asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura.**

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all’art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*”, giusta l’ordinanza di delega il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza di delega.

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

In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un’unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz’altro accolta.

Se l’unica offerta sarà invece inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l’immobile a prezzo superiore, il professionista delegato potrà disporre, 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora intervengano più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;**

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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

Le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale. Si avverte che gli oneri a carico dell'aggiudicatario 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; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e - quindi - al residuo prezzo. I versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva o mediante assegni bancari circolari non trasferibili intestati "Proc. es. 11/2024 R.E. - Tribunale di Messina – Professionista delegato Avv. Daniela Denaro" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/93 al creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Entro il termine per il versamento del prezzo la parte aggiudicataria con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231.

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.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di do-

manda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogo 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato

contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- o) l'eventuale indicazione della volontà di escludere il bene dalla comunione legale.

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

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

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi*

attivi:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 30 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima e degli allegati;
- f) dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione di certificati relativi alla conformità degli impianti e alla prestazione energetica;
- g) ricevuta pagamento bollo virtuale.

DICHIARAZIONI

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Con la presentazione della domanda di partecipazione all'asta, l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti; ed inoltre di essere a conoscenza del fatto che:

- l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; e che dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; e che la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

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

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- l'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;

- per tutto quanto non previsto nell'avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge;

- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio, in Messina, via C. Battisti n. 48.

PUBBLICITA':

La pubblicità inerente alla vendita, disposta nell'ordinanza di delega, verrà eseguita a cura del professionista delegato, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.a., mediante pubblicazione:

- sul Portale Vendite Pubbliche;
- sul sito www.tempostretto.it;
- sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012);
- con il 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.immobiliare.it, www.casa.it e www.idealista.it.

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è stato altresì nominato custode del bene pignorato. La visita dell'immobile potrà effettuarsi con il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Il custode sarà contattabile al seguente recapito (090/9586445 – mob. 3402474456 - mail: avv.danieladenaro@gmail.com - Pec denaro.daniela@pec.it);

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo Studio Legale in Messina, Via Cesare Battisti n. 48. In ogni caso è previsto un servizio di

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE TELEMATICA tramite Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- e-mail: venditelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Messina, li 09 marzo 2026

Il Professionista delegato

Avv. Daniela Benaro

