



TRIBUNALE DI MESSINA

II^a Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa M.C. D'Angelo

Procedura esecutiva immobiliare n.262/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (1° esperimento)

L'Avv. NATALE GALIPÒ, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva n°262/2024 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 19 settembre 2025, comunicata in pari data, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-bis c.p.c.;
- visto il decreto del G.E. del 16.02.2026, con il quale sono state modificate le modalità di pubblicità stabilite nell'originaria ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c., con conferma della società Astalegale.net S.p.A. quale (unico) gestore degli adempimenti pubblicitari e con i soli siti internet dalla stessa gestiti;
- 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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nel proprio studio in Messina;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;

A V V I S A

che giovedì **21.05.2026, ore 10:30**, tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica asincrona

del seguente immobile in Messina, e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

► **LOTTO UNICO:** intera piena proprietà di appartamento di edilizia economica e popolare sito in Messina, via Vittorio Veneto n.25 (frazione centro urbano, quartiere Villa Dante), avente superficie commerciale di 46,80 mq, posto al piano secondo dell'isolato 11-ter (appartamento 74), scala E, composto da due vani, disimpegno, spogliatoio e w.c.. Identificato nel catasto fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 237 particella 115 sub. 10**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita euro 111,04 Euro [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26.03.2024 Pratica n.ME0082033 in atti dal 26.03.2024 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.82033.1/2024)] - INDIRIZZO CATASTALE: via Vittorio Veneto n.25, piano: 2.

- **PREZZO BASE: euro 30.046,86**
 - **OFFERTA MINIMA: euro 22.535,15** (pari al 75% del prezzo base)
- Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00**

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE -

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dall'esperto arch. Giuseppe Faranna in data 15.09.2025 e depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere richiesta in copia anche al professionista delegato; alla predetta perizia si fa comunque **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto **consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480**) sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza dell'immobile oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per la situazione urbanistica dello stesso.

La descrizione dell'unità in vendita è altresì contenuta nella **relazione del custode giudiziario del 21.10.2025**, depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo.

In particolare, la richiamata perizia di stima riporta quanto segue con riferimento al compendio immobiliare in vendita.

- **Ulteriore descrizione dell'immobile:** trattasi nella specie di appartamento di edilizia economica e popolare facente parte di un complesso edificato dopo il terremoto del 1908 a cura del Demanio dello Stato - Ministero dei Lavori Pubblici - Ufficio Speciale del Genio Civile - Gestione Patrimoniale - Messina. L'intero edificio risulta costruito nel 1940 e sviluppa 4 piani fuori terra, oltre terrazza di copertura.

L'unità ha un'altezza interna di m 2,80; e sviluppa una superficie lorda di circa mq 46,00, oltre un balcone su prospetto est (lato mare).

Nel corso dell'accesso eseguito congiuntamente dal custode giudiziario e dall'esperto stimatore in data 31.07.2025 l'appartamento è stato rinvenuto in normali condizioni d'uso ma ha denotato, già all'ispezione visiva, la **necessità di interventi di manutenzione:** in particolare, nel bagno adiacente alla cucina, sono stati riscontrati evidenti segni di ammaloramento dovuti alla obsolescenza del solaio di copertura, privo di intonaco in diversi punti, e della struttura portante in calcestruzzo, che presenta in alcune zone i ferri di armatura a vista.

L'unità (che è dotata di arredi per utilizzo abitativo) è composta da un soggiorno-cucina con pareti parzialmente stuccate e dal quale si accede al bagno munito di cabina doccia (e sulle cui condizioni si è detto sopra); da un disimpegno con apertura ad arco che immette in altro vano, privo di arredi e con alcuni sparsi materiali edili accatastati alla rinfusa sul pavimento; da una camera da letto arredata e con balcone a servizio, che affaccia sulla via Reggio Calabria e che è munito per tutta l'estensione da una copertura in materiale plastico collocata su una struttura in profilato metallico.

- **Pratiche edilizie e conformità urbanistico-edilizia:** la relazione di stima si limita

a riportare, in punto di pratiche edilizie, che l'immobile è parte di un più ampio complesso di edilizia economica e popolare realizzato successivamente al terremoto del 1908 e in epoca antecedente il 16.10.1942 (data di pubblicazione della L. 17.08.1942 n.1150 sulla G.U.R.I. n.224). Dall'elaborato peritale non risulta se siano disponibili titoli edilizi originari o altri atti attestanti la legittimità della costruzione al momento della realizzazione.

L'esperto stimatore ha segnalato che - dal punto di vista urbanistico e della conformità edilizia - l'immobile presenta **opere realizzate abusivamente in assenza di titolo abilitativo edilizio**, avendo rilevato rispetto alla configurazione originaria (desumibile dalla planimetria di impianto del 14.04.1940) diverse **difformità**, che dimostrano che l'unità è stata modificata nella sua configurazione funzionale: **è stato modificato il w.c.**; è stato realizzato un **piccolo disimpegno** e la camera da letto originaria è stata **ridotta di dimensione** per realizzare uno **spogliatoio** che riceve aria e luce da una finestra prima non esistente; è stato inoltre **realizzato, sul prospetto est (lato mare), un balcone originariamente non previsto (lato mare)**.

La relazione di stima (nella quale si fa evidenza anche una violazione sismica - normativa di riferimento: D.P.R. n.380/01, Regolamento Edilizio, N.T.A del P.R.G. vigente) rileva altresì che la pavimentazione è stata modificata con la collocazione di piastrelle in segati di marmo e che gli infissi esterni sono stati sostituiti. Il w.c. è stato ristrutturato adeguando l'impianto idrico e sostituendo il pavimento e il rivestimento precedente con l'utilizzo di mattonelle ceramiche.

A giudizio dell'esperto gli abusi riscontrati sono comunque **sanabili** in quanto conformi alle norme urbanistiche vigenti sia all'epoca della loro realizzazione (collocata presuntivamente in un arco temporale che va dal 17.07.1964 al 21.01.2004) sia alla data odierna e, comunque, alla data della richiesta di regolarizzazione.

Il perito ha altresì specificato che, avendo riferito il debitore esecutato che **il balcone era già esistente al momento dell'acquisto dell'immobile (avvenuto in data 21.01.2004)** e che nell'atto di compravendita i venditori hanno dichiarato che lo stato dell'immobile risaliva ad epoca antecedente all'1.09.1967, la realizzazione del balcone potrebbe collocarsi in un periodo compreso tra il 17.07.1964 e l'1.09.1967; quanto alle modifiche alla distribuzione funzionale interna, queste potrebbero essere state realizzate dai danti causa dell'esecutato in epoca successiva e comunque entro la data di vendita del 21.01.2004. Sempre secondo quanto dichiarato al perito, il debitore esecutato avrebbe realizzato solo il disimpegno tra la camera da letto, lo spogliatoio e la cucina-pranzo e successivamente all'acquisto del 21.01.2004 ed entro lo stesso anno.

Le difformità sono **regolarizzabili** mediante **progetto in sanatoria a mezzo SCIA ex art. 36 del D.P.R. n°380/01**; in definitiva, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

I costi di regolarizzazione (come meglio specificati nella relazione di stima, alla quale si rinvia) sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **5.954,45**, con tempistica determinata in un anno.

- o **Conformità catastale**: la relazione di stima evidenzia che le modifiche rilevate nell'unità (in sintesi: diversa distribuzione funzionale, realizzazione di un balcone, modifica prospetti) incidono anche sotto il profilo della conformità catastale dell'immobile, che risulta

pertanto **non conforme, ma regolarizzabile** mediante l'**aggiornamento della planimetria catastale**.

I costi di regolarizzazione (come meglio specificati nella relazione di stima, alla quale si rinvia) sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **488,70**, con tempistica determinata in un mese.

Si precisa che i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati **decurtati** dal valore di mercato del bene ai fini della determinazione del prezzo base dell'immobile.

- **Destinazione urbanistica:** la relazione di stima attesta che nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera approvata con D.D.R. n. 686/2002 e n.858/2003, l'immobile ricade in **zona B3b** («di particolare interesse tipologico»), disciplinata dall'art.38 *bis* delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Certificazioni del lotto:** l'elaborato peritale agli atti del procedimento non contiene informazioni in merito al rilascio del **certificato di abitabilità/agibilità** con riferimento all'immobile pignorato, probabilmente in considerazione della presunta epoca di realizzazione dell'unità, anteriore al 1942 [allorquando la materia era regolata dagli artt.220-221 del Regio Decreto n. 1265/1934 (cd. *Testo Unico delle Leggi Sanitarie*), che disciplinavano l'abitabilità come **autorizzazione sanitaria** per tutti gli edifici destinati ad uso abitativo (non si trattava di una norma *edilizia* in senso stretto, ma di una verifica *igienico-sanitaria*)].

Nessuna indicazione è rinvenibile, del pari, con riferimento alla **certificazione tecnica degli impianti** (che sono stati peraltro valutati dall'esperto - in specie quello elettrico e idrico - conformi «*alle norme vigenti all'epoca delle realizzazioni*»).

Sul punto va peraltro evidenziato che l'art. 35 del d.lgs. 25.06.2008 n.112 ha abrogato l'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n°37 in materia di garanzie del venditore sulla conformità degli impianti, il che consente pertanto di escludere che sussista l'obbligo della dichiarazione di rispondenza degli impianti.

L'esperto stimatore ha altresì depositato, in data 15.10.2025, l'**attestato di prestazione energetica dell'appartamento**, predisposto in data 14.10.2025 dall'ing. Giuseppe Serrano (iscritto all'Albo Enea Certificatori Regione Sicilia al n. 15192) e valido sino al 14.10.2035, dal quale risulta che l'unità ricade in **classe energetica E**, con indice di prestazione energetica EPgl, nren pari a 65,49 kWh/m² anno

Si precisa in ogni caso che l'ordinanza di delega del 19.09.2025 [pag.5, punti r) e s)] prevede espressamente che **con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti**; ed altresì che, che agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del d.lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- **Situazione condominiale dell'immobile:** la relazione di stima riporta che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € **180,00**, che non vi sono spese straordinarie gestione già deliberate ma non ancora scadute, mentre risultano **spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia di importo pari ad € **2.000,00**.

Quanto ai vincoli e/o dotazioni condominiali l'esperto ha richiamato testualmente quanto affermato nell'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (atto di vendita del 22.01.2004 a rogito del Notaio Gaetano Parisi - rep. 10946, sui cui infra), nel quale si rappresenta che: *«La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello lo stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti i diritti relativi alle parti comuni del fabbricato per legge, progetto, per destinazione, e per regolamento di proprietà che si trova allegato sotto la lettera B all'atto in notar Barbaccia del 17 luglio 1964, registrato il 5 agosto 1964 al n. 226, trascritto il 14 agosto 1964 ai nn. 15509/14063. Da detto regolamento risulta che costituiscono parti comuni delle palazzine A e B:*

- *i due cancelli di ferro prospicienti uno su via Veneto e l'altro su via Liguria;*
- *gli androni scala limitatamente a quei gruppi di appartamenti che hanno accesso da detti androni;*
- *il cortile interno e gli intervalli di isolamento;*
- *i locali di portineria ubicati nel piano terreno della palazzina B, distinti col numero 113, della consistenza di due vani compresi accessori, confinanti pressoché a Nord con cortile, a Sud con via Veneto, ad Est con l'alloggio n. 114 e a Ovest con spazi di isolamento tra le palazzine A e B;*
- *gli impianti di acqua, di luce e di fognatura esistenti, dall'attacco alla rete stradale fino alle diramazioni proprie per i vari appartamenti ai quali detti impianti fanno capo (...).*

L'esperto segnala altresì di non essere a conoscenza di cause in corso, né della presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici, a meno di quelli discendenti dal P.T.P. Ambito 9 Messina.

Si precisa in ogni caso che, ai sensi dell'art.63, comma 4, disp. att. c.c., *«Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente».*

- **Provenienza dell'immobile:** la certificazione notarile del 31.07.2024 predisposta dal Notaio Giulia Messina Vitrano e depositata in data 2.08.2024 nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo attesta che l'unità pignorata è pervenuta al debitore esecutato, in regime di intera piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita del 21.01.2004** a rogito del Notaio Gaetano Parisi di Messina (rep. n. 10946 - racc. n.3708), registrato a Messina il 22.01.2004 al n.304 Serie 1T, **trascritto il 24.01.2004 ai nn.3019/2391**. Alla parte venditrice quanto venduto era pervenuto con atto di vendita ricevuto dal notaio G. Casimo il 19.12.1979, registrato a Messina il 4.01.1980 al n.109, trascritto il 22.12.1979 ai nn.24109/21394.
- **Stato di occupazione dell'immobile:** l'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.
- **MENZIONE EX ART.173-quater DISP. ATT. C.P.C.-** Fermo restando il **richiamo integrale** alle risultanze della relazione di stima, si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si precisa altresì che devono peraltro ritenersi **a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese ed oneri per l'eventuale **regolarizzazione e/o adeguamento** della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- Sez. III - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**, e cioè entro le ore 12:00 del giorno **20.05.2026**.

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Saranno pertanto **dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato)**.

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia (e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche), accedendo al **Portale del gestore www.spazioaste.it**, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando "*invia offerta*", il modulo ministeriale di "*Inserimento offerta (presentazione offerta telematica)*". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica sotto forma di file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), che dovrà essere successivamente **inviato** all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**) mediante:

- apposita casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente);

oppure, in mancanza di tale indirizzo,

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Si raccomanda, prima dell'invio del file - in formato zip.p7m - al Ministero tramite p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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 (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "VAI ALL'ANNUNCIO") al menu «PRESENTA UN'OFFERTA», che attiverà un link direttamente al sito del gestore (www.spazioaste.it) alla scheda della vendita (Asta Telematica), menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "**Manuale utente**" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto (si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara).

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) **dovrà contenere:**

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 15% del prezzo offerto per il lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.12639 (coordinate IBAN: IT 89 L 03426 16500 CC0010012639) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.262/2024 Tribunale di Messina"**, inserendo nella busta l'originale della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare la dicitura **«proc. esecutiva n.262/2024 R.G.Es. Imm. - versamento della cauzione»**.

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che il bonifico a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce pertanto di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

■ **(per le persone fisiche):** 

- il 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, e dovrà essere **allegata** la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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), come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015. 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 ed **allegato** il documento d'identità del medesimo (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace). **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; 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 sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia (e all'offerta dovrà essere **allegata** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

che sottoscrive l'offerta);

- in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;
- se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere accompagnata da copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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.

▪ (per le società o altri enti): 

- 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 l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) devono essere allegati visura o certificato del Registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

L'offerta per la vendita telematica dovrà altresì contenere (anche ad integrazione di quanto disposto dall'art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino**

ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al **75% del prezzo base**), a pena di inefficacia dell'offerta;

- il termine per il pagamento del prezzo offerto, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine** (che è **perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale**: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8.06.2022 n.18421, e Cass. Civ. sez. III, 14.02.2023 n.4447, in parte motiva) **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari, nel caso di specie, al **15%** del **prezzo offerto** - e non del prezzo base - che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo *non determina l'inammissibilità dell'offerta* (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è possibile contattare l'assistenza tecnica del gestore della vendita per avere un supporto con la registrazione al portale e con la presentazione della domanda di partecipazione all'indirizzo email: garaimmobiliare@astalegale.net.

È possibile inoltre fare domande sulla registrazione al portale e sulla presentazione delle domande di partecipazione alle gare online compilando il form presente nel Portale del gestore all'indirizzo <https://www.spazioaste.it/assistenza/contattaci>. Oltre ciò, la Astalegale.net offre un servizio di assistenza telefonica attraverso un call center attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 al seguente numero telefonico: 02 800 300 21.372.

- Sez. IV.- MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **21 maggio 2026, ore 10:30**.

Gli offerenti che hanno depositato l'offerta telematica dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c.. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In base a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c. (pag.7), sono autorizzati a partecipare alla vendita **esclusivamente** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esegutati. **Non sarà concessa l'autorizzazione ad eventuali richiedenti diversi dai soggetti prima indicati.**

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore Astalegale.net S.p.A. invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale **www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo;

in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di **euro 22.535,15** sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore al prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto** (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al **75% del 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 ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, 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.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base, e cioè **l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base**) si procederà **in ogni caso a gara telematica asincrona** (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. h, D.M. n.32/2015) tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. **sulla base dell'offerta più alta o dell'offerta migliore** (come appresso specificato).

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **termine alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara (e cioè alle ore 15:00 del giorno 22.05.2026)**; 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;
- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 15 (quindici) 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.

Se il prezzo offerto all'esito della gara **è inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte equiparabili* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c.** e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della **individuazione della migliore offerta** il professionista terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- i)** maggior importo del prezzo offerto;
- ii)** *a parità di prezzo offerto*, maggior importo della cauzione prestata;
- iii)** *a parità altresì di cauzione prestata*, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv)** *a parità altresì di termine per il versamento del prezzo*, priorità temporale nel deposito dell'offerta (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.

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

6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.**

7) (MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI).- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di *interruzioni programmate*, l'interruzione

del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati* (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per i problemi 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.

8) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;

si procederà ad una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno fissati con separato avviso.

- Sez. V -

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -

VERSAMENTO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

1) (VERSAMENTO DEL PREZZO).- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta), e ciò (*salvo che il professionista delegato non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*):

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Messina - proc. esec. n. 262/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.12639** (coordinate IBAN: IT 89 L 03426 16500 CC0010012639) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.262/2024 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- Sono a **carico dell'aggiudicatario** le imposte di registro, trascrizione e catasto relative al trasferimento; i bolli ed i diritti per le copi conformi del decreto di trasferimento. nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015. Per il pagamento dei suddetti oneri il professionista delegato

utilizzerà il deposito cauzionale, e qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento dei detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre:

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a “Tribunale di Messina - proc. esec. n. 262/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò”;
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.12639** (coordinate IBAN: IT 89 L 03426 16500 CC0010012639) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a “proc. es. imm. n.262/2024 Tribunale di Messina”, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

Il tutto ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale (ad es., una volta effettuata la tassazione del decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Si precisa, ai fini e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata primariamente alle spese ed imposte del trasferimento e - quindi - al residuo prezzo (Cass. 14.02.2023 n. 4447).

3) (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO).- Nello stesso termine previsto per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

4) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

5) (POSSIBILITÀ DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- **E' esclusa** la possibilità di 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.

6) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

7) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita (art.583, 1° comma, c.p.c.) - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data **antecedente** alla vendita.

8) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 *bis* c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore

del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.)- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

- Sez. VI

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA)**- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione (ed eventuale regolamento di condominio), quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiassi pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima e **non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali** (*ordinanza di delega del 19.09.2025, pag.5, lett. v*).

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITA' - ESCLUSIONE)**- Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [*ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esegutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)*] - 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 tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

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

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE)**- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il compendio immobiliare come sopra descritto sarà liberato dal custode giudiziario, *salvo espresso esonero*, in base alle disposizioni dell'art.560 c.p.c. .

PUBBLICITA'

In conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. (pag.16), come modificata dal decreto del 16.02.2026, il presente avviso sarà pubblicato (anche in forma integrale, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima):

➔ almeno **60 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
➔ e, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'ausilio della Astalegale.net S.p.A.:
- sul sito www.astalegale.net (sul quale dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima);
ed ancora:
- sul sito www.tempostretto.it (a rotazione con i siti www.normanno.com e www.messinasportiva.it);
- sui siti www.immobiliare.it, www.casa.it e www.idealista.it.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, fax 0909033429, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ p.e.c.: avvnatalegalipo@puntopec.it), previo appuntamento telefonico.

La richiesta di visita al bene può 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>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Eventuali richieste di visita che dovessero pervenire nei dieci giorni anteriori l'asta saranno evase compatibilmente con la disponibilità del custode giudiziario.

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

Messina, 3 marzo 2026

(firmato digitalmente)
Il Professionista Delegato
- avv. Natale Galipò -