

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n. 150/2024 R.G.Es.Imm.**

**Giudice: dott. Paolo PETROLO**

**Professionista Delegato e Custode giudiziario: avv. Marilena PUGLISI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista delegato, **avv. Marilena PUGLISI**, con studio in Messina, Via Nicola Fabrizi n. 87

- vista l'ordinanza di delega emessa il 17.10.2025 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo PETROLO per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 150/2024

- 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 presso il proprio Studio,

**AVVISA**

che il giorno **08 luglio 2026** alle ore 10:00 avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica asincrona** del seguente bene immobile, così identificato:

**LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina, Via 41/C n. 2, rione Valle degli Angeli.** L'unità immobiliare è posta al piano secondo e si compone di un ingresso soggiorno ed angolo cottura in un unico ambiente, due camere e un bagno con altezza di 2.55. Il vano giorno e una camera da letto affacciano su una terrazza coperta da cui si accede ad un ulteriore vano deposito. Una porzione dell'immobile è stata ricavata in ampliamento su parte della superficie originariamente destinata a terrazzo, ed è costituita da pareti perimetrali con struttura precaria internamente pannellate con lastre di cartongesso. La copertura dell'immobile pre-ampliamento è realizzata con lastre di cemento-amianto mentre la zona in ampliamento e la copertura del terrazzo è realizzata con pannelli di lamiera coibentata. L'altezza interna è di 2.55 m delimitata da controsoffitto. **Identificazione catastale: foglio 133 particella 164 subalterno 10 (ex sub. 5) (catasto fabbricati del Comune di Messina), categoria A/4, classe 06, vani 6, superficie catastale mq 92, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via 41 C n. snc piano secondo.**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 21.000,00 (Euro\_ventunomila/00),**

**OFFERTA MINIMA: Euro 15.750,00 (Euro quindicimilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00 (Euro mille/00)**

## **ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima del 5 giugno 2025, predisposta dall'esperto Arch. SALVATORE MANCUSO, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere consultata dall'offerente presso lo Studio del professionista delegato; alla predetta perizia - che l'offerente ha l'obbligo di consultare - si fa espresso rinvio 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.

In particolare, la richiamata perizia di stima riporta quanto segue:

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

- **PRATICHE EDILIZIE:** Fabbricato sottostante (piano terra e primo non oggetto di procedura) costruito in data anteriore al primo settembre 1967. Da quante emerge dall'accesso agli atti del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina, nell'anno 1980 sono state realizzate opere in sopraelevazione per cui è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 e ss.mm.ii prot. 2203 del 10.12.2004. La richiesta di condono edilizio non è ancora stata definita ed il Comune non ha emesso provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti ai sensi di legge, né provvedimenti di diniego, comunque interlocutori.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in ZONA B5b

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME**

L'attuale stato dei luoghi risulta modificato rispetto alla situazione esistente al momento della presentazione della domanda di condono L. 326/2003 prot. 2203 del 10.12.2004.

Nel dettaglio le difformità rilevate possono sintetizzarsi come segue:

1. Ampliamento della superficie abitabile mediante chiusura dell'originaria veranda coperta (nel dettaglio l'ampliamento ha interessato la zona cottura, il ripostiglio, il wc e una camera da letto – parti evidenziate in rosso nella planimetria riportata nella perizia di stima)
2. Diversa distribuzione degli spazi interni; Le difformità indicate ai punti precedenti non possono essere regolarizzate in quanto aumento di volume edilizio: si considera pertanto il costo per il ripristino dell'originario stato dei luoghi, unitamente al costo della pratica edilizia necessaria, che viene stimato come segue

- costo intervento (lavori) 10.000,00€ (compreso iva)

- spese tecniche e versamenti per pratica edilizia 2.500,00€ (compreso cassa ed iva)

Sommano 12.500,00€

CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo sono state regolarizzate mediante Denuncia di Variazione presentata dal CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0060106 del 04/04/2025

L'immobile pertanto risulta allo stato attuale conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, vista la Denuncia di Variazione presentata dal CTU.

Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento fg. 133 part. 164 sub. 5 (soppresso)

Dati catastali attuali a seguito dell'aggiornamento planimetrico fg. 133 part. 164 sub. 10.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **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 07 luglio 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 (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando "*iscriviti alla vendita*", il modulo ministeriale di "*presentazione offerta*"; il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere 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 “*DETTAGLIO VENDITA*”) al menu «*effettua un’offerta nel sito del “GESTORE VENDITA TELEMATICA”*», che attiverà un link direttamente al sito del gestore ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), sezione “*VENDITA PUBBLICA*”, menu “*INVIA OFFERTA*”. Il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”. 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.

### 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 il versamento 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 unicamente mediante bonifico bancario irrevocabile urgente (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT18M0342616500CC0010008119 acceso presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "*proc. es. imm. n.150/2024 Trib. 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.150/2024 R.G.Es. Imm. - Trib. Messina - versamento 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 con causale «*proc. esecutiva n.150/2024 R.G.Es. Imm. – Trib. Messina - versamento 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** l'offerta dovrà contenere 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; o 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 [hiip://pst.giustizia.it](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](http://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).

## **ASSISTENZA**

In ogni caso è previsto un servizio di assistenza a cura del gestore della vendita 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: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **1) CONVOCAZIONE DELLE PARTI.**

L'apertura dei plichi è fissata il giorno **8 luglio 2026, ore 10:00.**

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., sono autorizzati a partecipare alla vendita esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. 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 Gruppo Edicom 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 € 15.750,00. 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 durata fino 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;
- **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 pr 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.

### **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. 150/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Marilena Puglisi*"; ovvero mediante bonifico sul conto corrente della procedura (coordinate IBAN: IT18M0342616500CC0010008119) acceso presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "*proc. es. imm. n.150/2024 Trib. Messina*", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

##### **2) VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO.**

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, trascrizione e catasto relative al trasferimento; i bolli ed i diritti per le copie 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. 150/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Marilena Puglisi*”; ovvero mediante bonifico sul conto corrente della procedura (coordinate IBAN: IT18M0342616500CC0010008119) acceso presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a “*proc. es. imm. n.150/2024 Trib. 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.

### **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 proprietà 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 si fa 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.

### **GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ' - 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 esecutati (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), 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 [hiips://portalevenditepubbliche.giustizia.it](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it); e, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.A.:**

- a) sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it);
- b) sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); sui siti [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- c) ed ancora sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) (a rotazione con i siti [www.normanno.com](http://www.normanno.com) e [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it));
- d) sul Sistema Aste Click (che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);
- d) su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;
- e) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sui siti commerciali [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

## **CUSTODIA**

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o presso lo studio del professionista delegato avv. Marilena Puglisi, nominata anche custode giudiziario dell'immobile, sito in Messina, Via Nicola Fabrizi n. 87, previo appuntamento telefonico al n. 3802980779.

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).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed alla ordinanza di delega da qui intendersi integralmente riportata.

Messina, 13 aprile 2026

**Il Professionista delegato**  
**avv. Marilena PUGLISI**