

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**II SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**V ESPERIMENTO**

La Dott.ssa Adele Penna, Notaio in Messina, con studio in Messina, Via Cavalieri della Stella n. 7, delegata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, del 2.10.2024 allo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **35/21R.E.**, in sostituzione del precedente delegato, e giusta successivi provvedimenti del 9.07.2025 e del 26.02.2026

**AVVISA**

che il giorno **23 giugno 2026 alle ore 10.15**, avanti a sé, presso il proprio studio in Messina, Via Cavalieri della Stella n. 7, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), in unico lotto, della seguente consistenza immobiliare. Si procederà all'apertura delle offerte cartacee alle ore 10.00 del 23.06.2026.

In Messina, Villaggio Faro Superiore, C.da Rovetta n. 5, abitazione unifamiliare, con area scoperta di circa mq. 260, adibita in parte a giardino e in parte a posto auto scoperto, oltre portico in c.a. della superficie coperta di mq. 50 e tettoia di mq.15,85 chiusa da tre lati con i muri dell'edificio e con

il muro di confine, creando un volume non autorizzato sotto cui insiste un piccolo vano ripostiglio; il tutto recintato con muro in c.a..

L'abitazione a piano terra è composta da un ampio vano soggiorno, due camere da letto, un piccolo disimpegno, una cucina, due bagni, per una superficie coperta complessiva di mq. 129.

A piano primo seminterrato risultano due locali, l'uno ad uso appartamento di mq. 104 circa ed uno ad uso ufficio di mq. 101 circa, raggiungibili da due distinte scale in c.a. collegate sia con il piano terra sia con il piano secondo seminterrato in cui è stato realizzato un parcheggio interrato di mq. 159 circa adiacente ad un'area scoperta di pertinenza di mq. 169 circa.

La situazione catastale degli immobili pignorati non è corrispondente allo stato di fatto della consistenza immobiliare.

Al catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, **al foglio 18:**

- **part. 261**, z.c. 2, Via Ruetto, P. T., Cat. A/2, cl. 5, vani 7, rendita € 148,22;
- **part. 165, sub. 1**, z.c. 2, Contrada Rovetta o Roscia Vill. Faro Sup., P. T., cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 13, sup. cat. mq. 45, rendita € 28,87;
- **part. 165, sub. 2**, z.c. 2, Contrada Rovetta o Roscia Vill. Faro Sup., P. T., cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 45, sup. cat. mq. 67, rendita € 99,93.

Dall'attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. appartamento in classe F.

Trascritto il 2.7.2013 ai nn. 16745/13099 decreto di omologazione della separazione consensuale in favore del coniuge della parte esecutata, avente ad oggetto il diritto di abitazione su 1/2 indiviso del fg. 18, part. 261, non opponibile al creditore procedente.

**Prezzo base d'asta: € 198.323,52**

**(centonovantottomilatrecentoventitre/52).**

**Offerta minima: euro 148.742,64**

**(centoquarantottomilasettecentoquarantadue/64)**

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00).**

**(tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta).**

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica in atti, alla quale si fa pieno ed esclusivo riferimento, risultano le seguenti pratiche edilizie.

L'immobile è stato realizzato nel 1978 (Corpo denominato A1) e modificato con ampliamento del 1993 (Corpo denominato A2).

E' stato oggetto delle pratiche di sanatoria prot. n. 1636 del 4.3.1986 e prot. n. 6085/SCE del 28.2.1995.

L'immobile è stato autorizzato con attestazione n. 856 dell'1.3.2004 e perizie giurate n. 7263 del 12.7.2003 e n. 25239 del 29.9.2003.

Con pratica DIA n. 2.5100 dell'11.8.2004 ai sensi della L. 443/01 è stato autorizzato un progetto di ristrutturazione edilizia che prevedeva la realizzazione di un portico in c.a. di circa 50 mq. e la demolizione e ricostruzione di due vani ripostiglio (corpo B) e deposito (Corpo C) situati nell'area di pertinenza dell'immobile ad un livello inferiore (S1 e S2); i Corpi B e C erano stato oggetto della citata sanatoria n. 6085/SCE del 28.2.1995 e allo stato di fatto non sono più esistenti.

Il C.T.U. ha rilevato la mancanza di regolarità urbanistica, regolarizzabile mediante SCIA in sanatoria, e la mancanza di regolarità catastale, dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Gli immobili sono meglio descritti nella consulenza tecnica estimativa in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, consultabile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Il sottoscritto Notaio è stato anche nominato custode degli immobili pignorati; possono essere richieste maggiori informazioni (090/43975 - [apenna@notariato.it](mailto:apenna@notariato.it)). La richiesta di visita, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., deve essere effettuata dai soggetti interessati esclusivamente mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

#### **ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni

dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre

che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del

Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta

Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e

sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di

cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale

del Gestore delle vendite telematiche.

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e

password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali

codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della

Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate

dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica

all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica

sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non

ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere

alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure

- **con modalità telematiche**.

#### **Presentazione, contenuto e allegati dell'offerta in formato cartaceo.**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate presso lo

studio del sottoscritto delegato, in Messina, Via Cavalieri della Stella n. 7, ogni lunedì non festivo dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e il giorno che precede la vendita dalle ore 9 alle 12.

Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in regola con il bollo dell'importo vigente. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o Partita IVA, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorene l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede in Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. Att. C.p.c.)

b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio delegato; della data e dell'ora della vendita; dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta; del lotto di riferimento se vi sono più lotti;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Proc. es. n. 35/21 R.E. – Notaio Adele Penna", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta oppure mediante bonifico sul conto corrente presso Banca di Credito Cooperativo di Pachino IBAN IT51U 08713 16500 000000436431 intestato "Tribunale di Messina Proc. esec. imm. 35/2021" (con causale "versamento cauzione), inserendo la contabile del bonifico nella busta chiusa; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Nel caso di cauzione costituita con bonifico dovrà essere indicato il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione.

L'offerente può versare anche una cauzione più alta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

### **Presentazione, contenuto e allegati dell'offerta con modalità telematiche.**

#### **Presentazione dell'offerta.**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori

accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Si applica il comma 4 dell'art. 12 terzo periodo e la procura è rilasciata a colui che sottoscrive l'offerta di cui al comma 5 art. 12 DM. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che

dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede in Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.)

- 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 e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta);
- l'importo della cauzione versata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste

dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni.

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 del Ministero 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](http://pst.giustizia.it).

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato. 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- 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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base d'asta), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2<sup>a</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico sul conto corrente presso Banca di Credito Cooperativo di Pachino IBAN IT51U 08713 16500 000000436431 intestato "Tribunale di Messina Proc. esec. imm. 35/2021" (con causale "versamento cauzione"); ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

#### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta

digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite

e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel

termine di tre minuti (3 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea corredata da cauzione portata da assegno circolare non trasferibile e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta cartacea corredata da cauzione effettuata mediante bonifico o offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di cinque

giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 41 T.U.B. dovrà versare direttamente alla CRIO SPV 3 S.R.L. la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e al sottoscritto professionista delegato l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – Proc. n. 35/21 R.E. – Notaio Adele Penna", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Messina – Proc. n. 35/21 R.E. – Notaio Adele Penna", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta

sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in

ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti (da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione – almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita): inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

Messina, 2.04.2026

Il professionista delegato

Notaio Adele Penna