

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 194/2022 R.G.ES.IMM.**  
**GIUDICE: DOTT. DANIELE CARLO MADIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARTINA REBECCA MOLTENI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista delegato, Avv. Martina Rebecca Molteni, con studio in Messina, Via XXIV Maggio n.21, vista l'ordinanza di delega emessa il 26 SETTEMBRE 2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 194/2022 R.G.Es.Imm.

**AVVISA**

che il giorno **22 Luglio 2026 alle ore 11:00** con seguito (durata dal 22 Luglio 2026 ORE 11:00 sino al 23.07.2026 ORE 15:00), si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "ASINCRONA"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore delle vendite telematiche incaricato Edicom S.p.a. del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dal nominato tecnico stimatore Geom. Salvatore Leandri, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene immobile sotto indicato) consultabile sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), sul sistema Aste Click, Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed digitale, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [ww.casa.it](http://ww.casa.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**Si precisa che il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato in merito alla conformità edilizia (Paragrafo 8.1 della CTU) le seguenti difformità: 1) ampliamento del balcone prospettante il fronte ovest; 2) eliminazione dell'infisso originariamente posto tra il vano cucina e il balcone fronte ovest; 3) chiusura con struttura in ferro-vetro di porzione di balcone prospettante il fronte ovest; 4) realizzazione di cucinino all'interno del balcone chiuso in struttura di ferro-vetro.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01, oltre alla richiesta del parere tecnico preventivo per la regolarizzazione del balcone da presentare presso l'ufficio del Genio Civile di Messina per la regolarizzazione dell'ampliamento del balcone, della chiusura di porzione di balcone e per l'eliminazione dell'armadio a muro posto nel corridoio dell'U.I.

**L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà (100%) di unità immobiliare sita in Messina, Via Noria n.3, Villaggio CEP, posta al secondo piano dell'edificio condominiale di maggior consistenza realizzato con struttura in c.a. e tamponatura di laterizio. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale. L'appartamento è composto da ampia zona ingresso – disimpegno, piccolo ripostiglio, cucina, pranzo-soggiorno, un bagno e due camere da letto (in pianta L1 e L2) della superficie di circa 85,85 mq . Oltre a due balconi di cui uno in parte chiuso con struttura in ferro - vetro prospettante la via Noria e l'altro prospettante la via 17/L. I balconi sviluppano una superficie di mq.14.34. La superficie esterna lorda (SEL) è pari a circa mq. 94,85 il cespite è munito di impianto di riscaldamento

autonomo alimentato da una caldaia standard (priva di libretto d'impianto e numero di iscrizione al catasto energetico della regione Sicilia). Fa parte integrante della predetta unità immobiliare, un piccolo vano adibito a cantina posto al piano terra e con ingresso indipendente dalla via 17/L che sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a circa mq. 7,50, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq. 5,79. L'altezza interna è pari a mt. 3,00.

**Identificazione catastale:**

- foglio 140 particella 947 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 13, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Noria 3 - Lotto 2 Edificio 15 Scala E Interno 37 , piano: 2, derivante dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025
- foglio 140 particella 947 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: VIA 17 L n. SNC Edificio 15 Scala E Piano T, piano: T, derivante da dalla soppressione dall'originale sub 5 a seguito di variazione catastale DOCFA prot. ME0106830 del 24/06/2025.

Attestazione di prestazione energetica (APE) è stata redatta dal CTU geom. Salvatore Leandri.

**Prezzo base: € 35.415,25** (euro trentacinquemilaquattrocentoquindici/25)

**Offerta minima: € 26.561,43** (euro ventiseimilacinquecentosettuno/43)

**Rilancio minimo** in caso di gara: **€ 1000,00** (euro mille)

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nelle forme della vendita telematica "asincrona" per il tramite della società Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Pertanto, le offerte d'acquisto e le domande di partecipazione potranno essere presentate esclusivamente in via telematica. L'udienza di esame delle offerte, le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), in forma esclusivamente "da remoto", senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente, secondo le modalità di seguito fornite.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.
2. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale. anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..
3. Le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.
4. Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.
5. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'avviso.
6. 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.
7. Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i, si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dal CTU geom. Salvatore Leandri.
  8. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
  9. La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione tecnica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
  10. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, 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 qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
  11. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'ordinanza, l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti, nonché sulle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
  12. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 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 tale incombenza.
  13. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (ad esempio domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.
  14. L'attestazione di prestazione energetica dell'edificio è stato redatto dal CTU incaricato geom. Salvatore Leandri.
  15. La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
  16. Se il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.
  17. Non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo e agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita
  18. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**L'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. Del D.M. n. 32/2015. L'Offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed **inviato all'indirizzo** di posta elettronica certificata **offerta entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme.
  - Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.
  - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;
  - Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, inferiore di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita: è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base,) e **il termine per il pagamento del saldo prezzo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale) ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione;**
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co.4 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Ed ancora:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

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

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo **pari almeno al 15% del prezzo offerto** (il 15% è l'importo minimo a pena di inefficacia) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "PROCEDURA N.194/2022 R.G.ES. IMM. TRIBUNALE DI MESSINA", IBAN: **IT 41 X 03426 16500 CC001 001 2700** con causale "**Proc. Esecutiva n. 194/2022 R.G.ES.Imm. – versamento cauzione**".

Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile (almeno quattro giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte) affinché la somma risulti accreditata 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 la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà prontamente restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta è trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, se è sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) D.M. n. 32/2015.

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 o a colui che ha sottoscritto l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

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, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, 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.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti che partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

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

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 delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, co.2, c.p.c., saranno dichiarate inefficaci o inammissibili:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite;
- le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità

### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata.

## **DISCIPLINA DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara, e quindi sino al **23.07.2026 ore 15:00**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine. 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, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte in aumento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente, salvo che il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Per l'individuazione del miglior offerente si terrà conto gradatamente:

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

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

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

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

## **SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

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

Sono a carico dell'aggiudicatario anche le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento, nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227. Per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine più breve indicato nell'offerta).

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario (procedente o intervenuto) e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993.

## **PUBBLICITA**

La perizia di stima, richiamata nel presente avviso, le foto, l'ordinanza e l'avviso stesso saranno pubblicati e visionabili su PVP e siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle Vendite Pubbliche: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.normanno.it](http://www.normanno.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) sul sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati, Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale.

## **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato. La richiesta di visita al bene deve 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/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato e custode Avv. Martina Rebecca Molteni ai seguenti recapiti: e.mail: [studiolegalem.molteni@gmail.com](mailto:studiolegalem.molteni@gmail.com) - Tel.: 335.6686828.

## **ASSISTENZA**

- Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM SPA**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:
- E-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)
- Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente.
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom - ove presente

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

## **MANUALI PER L'UTENTE**

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Messina 02.04.2026

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Martina Rebecca Molteni**