

Avv. Maria Morfino  
Via Degli Amici n. 6 - 98122 - Messina  
P. IVA 03153450832  
tel. 0909430373 // fax 0909430753  
pec:avvmariamorfino@pec.giuffre.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**Giudice: Dott.ssa M. C. D'Angelo**

**Professionista Delegato Avv. M. Morfino**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato, **Avv. Maria Morfino**, con studio in Messina Via Degli amici n. 6, vista l'ordinanza di delega del 24/02/2026 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dott.ssa M.C. D'Angelo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura di divisione immobiliare R.G. n. 2856/2025;

### **AVVISA**

che il giorno **08/07/2026** alle ore **12.00** avanti a sé, presso lo studio sito in Messina Via degli amici n. 6, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese**

dei seguenti immobili:

#### **Lotto 1**

a) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 abitazione unifamiliare in ROCCALUMERA (ME) Via Francesco Aurelio Di Bella n. 171(ex via Mazzullo), superficie commerciale 180,40 mq, consistente in un fabbricato a due elevazioni fuori terra collegate da scala interna, composta da: soggiorno, camera, cucina e bagno oltre corridoio e ripostiglio al piano terreno; due camere, cucina, bagno oltre corridoio e disimpegni al piano primo. Entrambi i piani godono di ampia balconata. È inoltre presente un piccolo locale deposito, di circa 25 mq, al piano seminterrato (solo parzialmente edificato).

Identificazione catastale: foglio 8 particella 155 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 176 mq,

b) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 terreno a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie di 330,00 mq di forma trapezoidale irregolare, in parte ricadente in area edificabile B1 (200

mq circa) ed in parte in area F1 verde attrezzato (130 mq. circa) Vi è la presenza di fabbricati abusivi, realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 633 (catasto terreni).

**Prezzo base d'asta: Euro € 179.010,00.**

**Offerta minima: Euro 134.257,50.**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 6.000,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **Lotto 2**

a) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 fabbricato collabente a ROCCALUMERA (ME) Via

Francesco Aurelio Di Bella, realizzato in muratura portante e copertura lignea ad una elevazione fuori terra provvisto di corte di pertinenza, della superficie commerciale di 119,00 mq in area edificabile zona B1.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6.

b) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Terreno agricolo intercluso a ROCCALUMERA Via Francesco Aurelio Di Bella, della superficie commerciale di 356,00 mq, ricadente in zona sottoposta a "vincolo di rispetto stradale" (fascia autostradale), confinante con il fabbricato di cui alla lett. a) del lotto.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto/2

**Prezzo base d'asta: Euro 37.080,00.**

**Offerta minima: Euro 27.810,00.**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.200,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

### **Lotto 3**

a) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Terreno a FURCI SICULO, della superficie commerciale di 2.640,00 mq. Trattasi di un terreno incolto, di forma poligonale irregolare, pianeggiante e ricadente in maggior parte in area destinata a "Strada di nuova previsione" (zona "S\*\*"), in minor parte in area destinata a Parcheggio di progetto (zona "P") e in piccola parte in area destinata a Verde attrezzato (zona "F2").

Identificazione catastale: foglio 10 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Agrumeto.

**Prezzo base d'asta: Euro 42.714,00.**

**Offerta minima: Euro 32.035,50.**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.500,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

**I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Vincenzo Fabio Franza, allegata al fascicolo, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del delegato e per estratto sui siti internet ivi indicati ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

### **FISSA**

sino al giorno **07/07/2026 entro e non oltre le ore 12**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., -o presso lo studio del delegato secondo le modalità di cui *infra*; (MODALITA' ANALOGICA ovvero cartacea)

-o in via telematica secondo le modalità di cui *infra* (MODALITA' TELEMATICA);

il giorno **08/07/2026 alle ore 10:00**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c, presso la studio del delegato in Messina, Via degli amici n. 6;

### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita**

- L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile; i procuratori legali, muniti di procura speciale notarile, possono anche fare offerte per persona da nominare.
- L'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (**offerente telematico**) o in forma analogica ovvero cartacea (**offerente tradizionale**)
- Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom Rete di Imprese**, con sede legale presso la capogruppo Edicom Finance spa in Via Torre Belfredo, 64 -30174 Mestre.

#### **IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):**

- Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, sito in Messina, Via Degli amici n. 6, previo appuntamento telefonico al numero 3283572652, entro e **non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.**
- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.
- L'offerta redatta in carta semplice, munita di bollo di €16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

**a)** la denominazione dell'esecuzione immobiliare.

**b)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e 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 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;

**c)** i dati identificativi del lotto e dei beni per il quale l'offerta è proposta;

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

**e)** il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

g) la prestazione di **cauzione in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto** (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata o **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a "***Trib Messina Proc. Divisione n. 2856/2025 Rg. Avv. Morfino Maria***", unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto; ovvero **mediante bonifico bancario** (con causale "***Versamento Cauzione***") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ("***Trib Messina Proc. Divisione n. 2856/2025 Rg. Avv. Morfino Maria***" presso Unicredit Spa, filiale di Messina, Codice Iban: **IT 08G0200816516000107421324**).

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente. Ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.

i) l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.).

- All'offerta dovranno essere allegati:

1) fotocopia del documento di 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'offerente è minorenne, all'offerta dovrà essere allegato anche l'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita,

estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se all'asta partecipa un procuratore legale, all'offerta dovrà essere allegata la procura notarile.

2) la distinta del bonifico bancario (con causale "Versamento Cauzione") eseguito sul conto corrente intestato a "Trib Messina Proc. Divisione n. 2856/2025 Rg. Avv. Morfino Maria" presso Unicredit Spa, filiale di Messina, Codice Iban: IT 08G0200816516000107421324. ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib Messina Proc. Divisione n. 2856/2025 Rg. Avv. Morfino Maria" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta; in caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato.

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

- Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e, ove ricorrano le condizioni, saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

#### **IN FORMA TELEMATICA:**

- 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it> entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. 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.
- L'offerta per la vendita telematica **deve contenere:**
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni

dall'aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione – sempre per via telematica - **in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto** (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta); l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; in caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato.

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

**k)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**l)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**m)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

- Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste dal sistema guidato fino alla presentazione definitiva dell'offerta;
- Il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo (bollo digitale) e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta;
- L'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre ad indicare le generalità del coniuge non offerente, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se all'asta partecipa un procuratore legale, all'offerta dovrà essere allegata la procura notarile.
- 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;
- 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;

- I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015;
- Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro 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;
- Una volta trasmessa, 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. Le offerte presentate sono irrevocabili;
- L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia;
- Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art. 15 del DM 32/2015, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica, preventivamente, ai gestori della vendita telematica, i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non

prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Con riferimento a quanto sopra si precisa che:**

- 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 presso il proprio studio in Messina, Via degli amici n. 6 alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA**

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto; l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato: "Trib Messina Proc. Divisione n. 2856/2025 Rg. Avv. Morfino Maria" presso Unicredit Spa, filiale di Messina, Codice Iban: IT 08G0200816516000107421324.
- Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;
- **Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la causale: "Versamento Cauzione", in quanto la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.**
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- Ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della buste, l'offerta sarà esclusa.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolvibile per altri motivi) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/2.005 e s.m.i.);
- che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

**5.** Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**6.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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 di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente.

A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

**7.** E' possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

**8.** L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente.

**9.** Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; durante la gara, ciascun interessato, al fine di superare l'offerta precedente, deve proporre - nella sala aste o per via telematica - una offerta superiore alla somma prima indicata, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima; il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento sarà quella indicata per ciascun lotto nel presente avviso di vendita. In caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

**10.** In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate in tal modo:

-a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

**11.** In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

**12.** Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare sul conto corrente della procedura esecutiva, entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione ed i beni saranno rimessi in vendita.

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario 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.

Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

**13.** Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

**14.** per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA'**

I dati relativi alla vendita che possano interessare al pubblico saranno pubblicati su:

- Portale delle Vendite pubbliche;
  - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)
  - Sistema Aste Click
- Siti
- a rotazione su [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com), [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it);
  - su [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it)

### **CUSTODIA**

La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Maggiori informazioni possono essere assunte presso lo studio del professionista delegato, avv. Maria Morfino, sito in Messina, Via degli amici n. 6, (tel 090.9430373, cell. 3283572652).

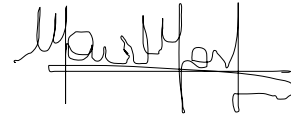
In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE TELEMATICA** tramite Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372

- e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Messina, li 08 aprile 2026

**Il Professionista delegato**  
***Avv. Maria Morfino***

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Morfino', with a horizontal line drawn underneath the name.