

## TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Professionista Delegato: Avv. Teresa Di Pietro

Custode Giudiziario: Avv. Teresa Di Pietro

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCORA MISTA

#### IV ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Teresa Di Pietro,

- vista l'ordinanza emessa in data 7.04.2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con cui è stata disposta la vendita senza incanto del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 113/2022 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.

Visto che il I, il II ed III esperimento di vendita sono andati deserti, e che occorre procedere, pertanto, all'espletamento del quarto tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

**che il giorno 21.07.2026, alle ore 11,00, avanti a sé, presso lo studio dell'avv. Teresa Di Pietro, professionista delegato alla vendita, sito in Messina, Corso Cavour, 106, 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 Edicom**

#### Spa

dei beni analiticamente descritti nella perizia di stima del 18.03.2025 e successiva perizia integrativa catastale del 5.04.2025, redatte dal tecnico incaricato CTU, ing. Antonino Midiri, ed allegate al fascicolo, che **dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni** e precisamente

#### **LOTTO UNICO COMPOSTO DA:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno edificabile, fabbricato in corso di costruzione e deposito attrezzi siti in Messina, Contrada Fossa Grande, Località Faro Superiore.

L'immobile consiste in un terreno edificabile che risulta essere composto da due particelle sulle quali insistono un fabbricato in corso di costruzione e un piccolo deposito, confinante a Nord con il Torrente Papardo e sugli altri tre lati con terreni e fabbricati altra ditta

Dette particelle nell'insieme, sviluppano una superficie di 6.195,00 mq.

L'unità immobiliare originariamente pignorata, era censita al catasto del Comune di Messina al foglio 39, particelle 781 qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 00 are 06 ca 65, reddito Dominicale Euro 3,43, reddito Agrario Euro 1,55 e 783 qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie ha 00 are 55 ca 08, reddito Dominicale Euro 29,87, reddito Agrario Euro 12,80;

a seguito delle variazioni catastali eseguite dal CTU, ing. Midiri, l'unità immobiliare è identificata come segue:

- **C.T. foglio 39, particella 781 (non subisce variazione)**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 00 are 06 ca 65, reddito Dominicale Euro 3,43, reddito Agrario Euro 1,55;
- **C.T. foglio 39, particella 868 (parte della 783)**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie ha 00 are 55 ca 08, reddito Dominicale Euro 29,87, reddito Agrario Euro 12,80;
- **C.F. foglio 39, particella 869 (parte della 783)**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15,00 mq, rendita Euro 33,31

Dalla relazione di integrazione catastale emerge che in data 01.04.2025 veniva trasmesso il Tipo Mappale che veniva approvato in pari data con la soppressione della particella 783 e la costituzione al **catasto terreni della particella 868 e al catasto fabbricati della particella 869 (deposito attrezzi)**.

**Prezzo base d'asta: Euro 758.447,00**

**Offerta minima Euro 568.835,25**

**Offerta minima in aumento: Euro 23.000,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### Conformità urbanistico edilizia:

Si legge nella perizia che "Non avendo riscontrato alcuna pratica edilizia relativamente ai manufatti rinvenuti in sede di sopralluogo, si può affermare che gli stessi risultano realizzati abusivamente.

Con riferimento al fabbricato in corso di costruzione, stante lo stato di degrado in cui versa si ritiene opportuna la sua demolizione, mentre, il deposito attrezzi può essere regolarizzato in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001".

##### Conformità catastale:

Sulla particella 783 del foglio di mappa 39 oggetto della presente procedura esecutiva insiste un piccolo deposito attrezzi. Effettuato il rilievo topografico, venivano eseguite tutte le prestazioni finalizzate all'inserimento in mappa e all'accatastamento dello stesso, consistenti in richiesta dell'Estratto di Mappa;

- redazione del Tipo Mappale;
- redazione DOCFA.

A carico delle particelle di terreno pignorate, come risulta dall'atto Compravendita del 20.09.2006, gravano le seguenti servitù che vengono integralmente di seguito riportate:

- a) di acquedotto a servizio del fondo e del fabbricato in atto adibito a pensionato, part. 163, nonché del palmento part. 54;
- b) di passaggio e transito di mezzi, anche pesanti e di autovetture per trasporto di persone e cose fino ad accedere al fabbricato (part. 163) in atto adibito a pensionato ed a quello destinato a palmento (part. 54);
- c) di condutture di energia elettrica;
- d) di utenza per fornitura di acqua comunale;
- e) di allaccio alla fognatura comunale;
- f) di utenza per la condotta del servizio telefonico.

### ***Iscrizioni:***

- Ipoteca Volontaria nn. 27405/7929 del 29/06/2007 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO del 28/06/2007, rep. n. 39613/8879, Notaio Vicari Giuseppe, sede Messina  
A favore: UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., sede Verona, C.F. Capitale € 2.900.000,00  
Totale € 5.800.000,00 durata 10 anni.

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particella 781, ex particella 160/A,  
foglio 39, particella 783 ex particella 270/A.

- Ipoteca Legale nn. 21504/3362 del 04/07/2011 nascente da RUOLO ESATTORIALE del 24/06/2011, rep. n. 60343/2010 emesso da SERIT SICILIA S.P.A., sede Messina C.F. 04739330829

Capitale € 14.901,80 Totale € 29.803,60

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

- Ipoteca Giudiziale nn. 7707/699 del 23/03/2022 nascente DECRETO INGIUNTIVO del 27/12/2016, rep. n. 2022 emesso da Tribunale di Messina, sede Messina. - A favore: UNICREDIT S.P.A., sede Roma, C.F. 00348170101

Capitale € 383.101,23 Totale € 500.000,00.

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

### ***Trascrizioni***

- Trascrizione nn. 22140/17683 del 05/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.06.2022, rep. n. 1950 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, sede Messina - A favore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L., sede Milano, C.F. 09966400963

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

- Trascrizione nn. 8362/6414 del 12/04/2018, Atto Giudiziario nascente da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 07.03.2018, rep. n. 28/2018 emesso da Tribunale di Messina.

Grava su immobili in Comune di Messina, foglio 39, particelle 781 e 783.

Si precisa che con sentenza n. 946/2018 del 18 ottobre 2018, la Corte di Appello di Messina, a seguito di reclamo promosso dalla società, ha revocato il fallimento.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

#### **REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero cartacea)**

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato sito in Messina Corso Cavour, 106 **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (20.07.2026)**;
- 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 in regola con il bollo di euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita:

**a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), 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;

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** 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 )

**d)** 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 (art. 174 disp. att. c.p.c.).

eventuale offerta per persona da nominare è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita , procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario, laddove presente nella procedura quale procedente, ovvero creditore intervenuto, e segnatamente l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

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 per le spese di trasferimento, da determinare, in ogni caso quale la somma versata dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- 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 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 l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a “ **Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 113/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. TERESA DI PIETRO** ” per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), 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. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

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.).

L'importo a titolo di cauzione potrà essere corrisposto anche mediante bonifico bancario, con causale “**versamento cauzione**”, da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva ed allegato all'offerta alle seguenti coordinate bancarie **IT 55 W 03426 16500 CC 0010008255** conto intestato a “**Proc. es. Imm. n. 113/2022 R.G.E.S. Trib. di Messina**” Tyche Bank Spa; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

- Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso lo studio indicato: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

#### **REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA 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>. 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (20.07.2026).

**Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.** 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).

## **Art. 12**

### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. 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 per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

- 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 allegato 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;

2. 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.

3. 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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13**

#### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14**

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15**

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. 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.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati

o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore e' 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 lo studio dello stesso sito in Messina, Corso Cavour 106 ed 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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto della procedura **IT 55 W 03426 16500 CC 0010008255** – conto intestato a **“Proc. es. Imm. n. 113/2022 R.G.ES. Trib. di Messina” Tyche Bank spa**. **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;**

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- 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.

---

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL' ASTA SINCRONA MISTA**

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute.

I dati delle offerte analogiche nonché i successivi rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi personalmente verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica.

La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettato i termini di presentazione dell'offerta. In caso di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci possono essere formulati, nella

medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al delegato per chi ha presentato offerta analogica. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che nel tempo di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata a parità di prezzo anche per il termine di pagamento del saldo); se le offerte sono equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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:
  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 dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

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.

- 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 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. In caso di vendita telematica la detta dichiarazione dovrà essere allegata alla offerta.

- 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

- 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 data di vendita 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.

- 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'ordinanza di delega;

- L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

- Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato alla vendita per la fase di trasferimento del bene, oltre il rimborso delle spese generali.

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;

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

### **PUBBLICITA'**

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio del GruppoEdicom spa alla pubblicazione su: Gazzetta del Sud, sul sito internet [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) e sul sito Portale delle vendite Pubbliche.

sul sito [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) sul sito [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

- sul sistema Aste Click

## **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato il quale potrà essere contattato per qualsiasi informazione ai seguenti recapiti 090/669650 – mail [teresadipietro69@gmail.com](mailto:teresadipietro69@gmail.com)

La visita dell'immobile potrà effettuarsi esclusivamente previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

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, 16 aprile 2026

**Il Professionista delegato**

**Avv. Teresa Di Pietro**

*Avv. Teresa Di Pietro*