

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

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

Professionista Delegato: Avv. Salvatore Arlotta

Custode Giudiziario: Avv. Salvatore Arlotta

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Salvatore Arlotta,

- vista l'ordinanza emessa in data 3/4/2026, con cui è stata disposta la vendita senza incanto, secondo la modalità telematica "asincrona", del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero 73/2025 R.G.E.I. con la contestuale delega delle relative operazioni di vendita, in favore dello scrivente Professionista;
- considerato che occorre procedere, pertanto, all'espletamento del primo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 LUGLIO 2026, ALLE ORE 12.00**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**, ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, art. 2, co. 1 lett. h) come regolato dal successivo art. 24, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** e a cura del Gestore della vendita telematica – **la Società Astalegale.net S.p.a., DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI**, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal C.T.U., Ing. Maria Garufi, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti:

LOTTO 1 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Via Napoli ls. 12 *bis* (catastalmente Via Ugo Bassi n. 276), posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno e una camera da letto, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 237, particella 66, sub. 22, Zona Censuaria 1, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49 mq, Rendita catastale Euro 94,25.**

Prezzo base d'asta: Euro 20.520,00 (Euro ventimilacinquecentoventi/00);

Offerta minima; Euro 15.390,00 (Euro quindicimilatrecentonovanta/00);

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a 4 elevazioni f.t., a risulta essere ubicato al piano terra rialzato dello stabile e confina a Nord-Ovest con altro appartamento, a Sud-Ovest con la strada, a Sud-Est con altro appartamento e a Nord-Est con il cortile condominiale. In merito alla conformità edilizia e urbanistica, nella perizia di stima il C.T.U. ha rilevato che l'immobile, facente parte dell'isolato 12, è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni. L'unica difformità individuata dal tecnico riguarda l'eliminazione di una porta tra l'antibagno ed il bagno, che va ripristinata per garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie, **non essendo necessario, quindi, presentare nessuna pratica urbanistica, ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01 comma d).**

Sempre secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico, rientrando nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b) e c) art.15 L.R.

78/76); inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04, con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *“l'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939. I luoghi corrispondono a quanto in atti, a meno della parete di separazione tra bagno e antibagno, che andrà ripristinata. **Non necessita nuova catastazione**”.*

E' stato redatto dall'Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*, cui è stata attribuita la categoria energetica “G” - codice identificativo: 20260220-083048-69943. E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile allo stato attuale risulta essere libero.

*** **

LOTTO 2 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Via Napoli ls. 12 *bis* (catastalmente Via Ugo Bassi n. 276), posto al piano terra, composto da tre camere, un bagno, un ripostiglio, una cucina ricavata dalla chiusura di un balcone così come l'ingresso all'appartamento, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 237, particella 66, sub. 1, Zona Censuaria 1, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56 mq, Rendita catastale Euro 169,66.**

Prezzo base d'asta: Euro 10.736,20 (Euro diecimilasettecentotrentasei/20);

Offerta minima; Euro 8.052,15 (Euro ottomilacinquantadue/15);

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la “differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria”, è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a 4 elevazioni f.t., risulta essere ubicato al piano terra rialzato dello stabile e confina a Nord-Est e Sud-Est con altro appartamento, a

Sud-Est prospetta su strada, a Sud-Ovest con altro appartamento e a Nord-Ovest con il cortile condominiale. In merito alla conformità edilizia e urbanistica, l'immobile fa parte dell'isolato 12 ed è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni. Nella perizia di stima il C.T.U. ha individuato alcune difformità che riguardano le modifiche rispetto al progetto originale che hanno ad oggetto la realizzazione di un balcone, successivamente chiuso ed in cui sono stati ricavati una cucina ed un piccolo ingresso. Ulteriori difformità riguardano segnatamente: - lo spostamento di tramezzature interne per la trasformazione dell'originario angolo cottura in ripostiglio; - la trasformazione di alcune finestre in porte finestre; - la chiusura di due finestre; - la realizzazione di un altro balcone comunicante con la camera da letto. Il C.T.U. ha riscontrato, quindi, un aumento di volumetria mediante la realizzazione di un balcone successivamente chiuso, in cui è stato ricavato un ingresso ed un angolo cottura. Le ulteriori difformità sopra indicate riguardano lo spostamento di tramezzature interne per la trasformazione dell'originario angolo cottura in ripostiglio, la trasformazione di alcune finestre in porte finestre, la chiusura di due finestre e a realizzazione di un altro balcone comunicante con la camera da letto in assenza di titoli edilizi. **Per regolarizzare l'immobile, Il C.T.U. rileva che sarà necessario procedere alla demolizione delle parti totalmente abusive ed in seguito presentare un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).** Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00, valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

Sempre secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *"L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939. L'attuale planimetria in atti però non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Sarà necessario, in seguito alla demolizione delle parti abusive ed alla successiva vendita,*

procedere alla presentazione di una pratica per sanare le piccole difformità, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e procedere quindi ad una nuova catastazione”.

E' stato redatto dall'Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica "G" - codice identificativo: 20260220-083048-69947.

E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato da soggetti terzi, in virtù di contratto di locazione registrato in data 26/02/2021 (data antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento), opponibile, quindi, alla procedura esecutiva e con prossima scadenza alla data del 25/02/2029.

*** **

LOTTO 3 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Via Antonio D'Amato Pal. C (catastalmente Via Genovese), posto al piano terra, composto da due camere, bagno e cucina disimpegnate da un piccolo corridoio/ingresso, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 133, particella 103, sub. 20, Zona Censuaria 2, Cat. A/5, Classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 46 mq, Rendita catastale Euro 99,16.**

Prezzo base d'asta: Euro 17.538,30 (Euro diciassettemilacinquecentotrentotto/30);

Offerta minima; Euro 13.153,72 (Euro tredicimilacentocinquantatrè/72);

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a 2 elevazioni f.t., risulta essere ubicato al piano terra rialzato dello stabile e confina a Nord-Ovest con altro appartamento, a Nord-Est con altro appartamento, il vano scala e altro appartamento, a Sud-Est con altro

appartamento e a Nord-Ovest prospetta su strada. In merito alla conformità edilizia e urbanistica l'immobile è stato realizzato nei primi anni del novecento e non ha subito modifiche.

Secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *"L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 29/12/1939. I luoghi corrispondono a quanto presente in atti **per cui non necessità nuova catastazione**".*

E' stato redatto dall'Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica "G" - codice identificativo: 20260220-083048-69948. E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere libero.

*** **

LOTTO 4 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Via Roosevelt is. 19 (catastalmente Via Reggio Calabria), posto al piano terra, composto da due camere, un bagno ed angolo cottura, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 235, particella 43, sub. 1, Zona Censuaria 1, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63 mq, Rendita catastale Euro 131,95.**

Prezzo base d'asta: Euro 14.936,40 (Euro quattordicimilanovecentotrentasei/40);

Offerta minima; Euro 11.202,30 (Euro undicimiladuecentodue/30);

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario

di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confina a Sud-Est con appartamento in altra ditta, a Nord-Est parte prospetta su cortile interno e parte confina con vano scala, a Nord-Ovest in parte con appartamento in altra ditta ed in parte con vano scala, mentre a Sud-Ovest prospetta su strada. L'immobile è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento.

Nella perizia di stima, il C.T.U. ha dato atto dell'esistenza di modifiche rispetto al progetto originale che riguardano la demolizione di una parete in muratura portante e lo spostamento di alcune tramezzature interne. **Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, sarà quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale. I costi per i lavori di ripristino dei luoghi allo stato originale di progetto si stimano pari a €. 12.000,00.**

Sempre secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: ***"L'ultima catastazione in atti non coincide con il primo accatastamento presentato in data 29/12/1939. I luoghi non corrispondono a quanto in atti, sarà necessario ripristinare i luoghi allo stato originale, in quanto le difformità non risultano sanabili"***.

E' stato redatto dall'Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica "G" - codice identificativo: 20260220-083048-69951. E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato da soggetti terzi, in virtù di contratto di comodato precario della durata annuale registrato in data 5/08/2025, non opponibile alla procedura in quanto risolutivamente condizionato al verificarsi della vendita e/o aggiudicazione del bene pignorato.

*** **

LOTTO 5 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Via Napoli is. 12 (catastalmente Via Ugo Bassi n. 276), posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed una camera da letto, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 237, particella 54, sub. 3, Zona Censuaria 1, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq, Rendita catastale Euro 94,25.**

Prezzo base d'asta: Euro 14.962,50 (Euro quattordicimilanovecentosessantadue/50);

Offerta minima; Euro 11.221,87 (Euro undicimiladuecentoventuno/87);

Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e confina a Nord-Ovest con altro appartamento, a Sud-Est con altro appartamento, a Nord-Est prospetta su cortile condominiale mentre a Sud-Ovest prospetta su strada. L'immobile è stato realizzato dall'Ufficio Speciale del Genio Civile nei primi anni del novecento con regolari autorizzazioni.

Nell'elaborato peritale è stato dato atto della differenza tra il progetto e lo stato di fatto riscontrato ed, in particolare, dell'eliminazione della parete che divideva antibagno e bagno e la realizzazione di una tramezzatura per separare l'angolo cottura dal soggiorno, **non risulta, quindi, necessario presentare nessuna pratica urbanistica ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01.**

Sempre secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com.

b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *“L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 14/12/1939. I luoghi corrispondono a quanto in atti, a meno di una porta di separazione tra bagno e antibagno, che andrà ripristinata. **Non necessita nuova catastazione**”.*

E' stato redatto dall' Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica "G" - codice identificativo: 20260220-083048-69952. E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato da soggetti terzi, in virtù di contratto di comodato precario della durata annuale registrato in data 5/08/2025, non opponibile alla procedura in quanto risolutivamente condizionato al verificarsi della vendita e/o aggiudicazione del bene pignorato.

*** **

LOTTO 6 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO** sito in Messina, Viale San Martino is. 14 n. 381, posto al piano secondo, composto da composto un ingresso da cui è possibile accedere ad una cucina, comunicante con un balcone chiuso che affaccia sulla chiostrina interna ed un corridoio che disimpegna tre camere, un bagno ed un ripostiglio, **censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al foglio 237, particella 4, sub. 31, Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 112 mq, Rendita catastale Euro 542,28.**

Prezzo base d'asta: Euro 82.856,80 (Euro ottantaduemilaottococinquantesi/80);

Offerta minima; Euro 62.142,60 (Euro sessantaduemilacentocquarantadue/60);

Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00 (Euro duemila/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, confina a Nord-Est e Nord-Ovest con scala condominiale, a Nord-Ovest affaccia sulla chiostrina interna, a Sud-Ovest confina con appartamento in altra ditta, a Sud-Est in parte prospetta su via Siracusa ed in parte confina con appartamento in altra ditta. L'immobile è stato edificato intorno al 1970.

Nell'elaborato peritale è stato dato atto della diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di un balcone con struttura precaria. La chiusura del balcone non risulta sanabile poiché l'immobile ricade in zona Paesaggistica con Livello di tutela 1, per cui sarà necessario demolirla (al momento la Soprintendenza di Messina non "riconosce" l'efficacia del Decreto Salva Casa). In merito alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), le stesse, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria). **Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.**

Sempre secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), inoltre risulta zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1.

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *"L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 24/05/1971. L'attuale planimetria in atti non corrisponde all'immobile in oggetto per un errato abbinamento planimetrico. Sarà necessario, in seguito alla vendita, procedere alla presentazione di una pratica per regolarizzare la differente distribuzione interna e quindi procedere ad una nuova catastazione"*.

E' stato redatto dall' Ing. Maria Garufi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica "F" - codice identificativo:

20260220-083048-69953. E' in corso l'accertamento delle eventuali quote condominiali insolute. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere libero.

*** **

LOTTO 7 COMPOSTO DA:

PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI ½ (50%) DI:

- **VILLA** Sita in Messina, Via Serro – Vill. Spartà, piano terra e primo, **censita in Catasto dei Fabbricati del Comune di Messina al Foglio 1, Particella 1447, Sub.1, Zona Censuaria 2, Cat. A/7, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq, Rendita Catastale Euro 227,24** (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 65);
- **MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO** sito in Messina, Via Serro - Vill. Spartà, posto al piano seminterrato, **censito in Catasto dei fabbricati del Comune di Messina al Foglio 1, Particella 1447, Sub.2, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, classe 2, consistenza 70 mq, superficie catastale 87 mq, rendita catastale Euro 108,46** (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 65);
- **TERRENO** sito in Messina, Via Serro - Vill. Spartà, **censito in Catasto dei Terreni del Comune di Messina al Foglio 1, Particella 1448, Classe Semin. Arbor. 3, superficie 3926 mq, Reddito dominicale Euro 16,22, Reddito Agrario Euro 7,10** (dati che nell'atto di pignoramento corrispondono al Foglio 1 Particella 66).

Prezzo base d'asta: Euro 104.756,85 (Euro centroquattromilasettecentocinquantasei/85);

Offerta minima; Euro 78.567,63 (Euro settantottomilacinquecentosessantasette/63);

Offerta minima in aumento: Euro 3.000,00 (Euro tremila/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Sulla scorta di quanto disposto nell'ordinanza di vendita emessa in data 3/04/2026, si precisa che la riduzione sul valore di mercato del bene immobile, per la "differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria", è stata applicata nella misura del 10% e non del 15%, come applicata dal C.T.U. in perizia.

La villa si trova all'interno della particella 1448, che risulta censita al catasto terreni. L'immobile nella sua totalità è parzialmente a tre elevazioni f.t., poiché la prima elevazione

risulta in parte interrata. È composta **da un piano terra** in cui vi è un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera e le scale che collegano il piano primo ed il piano seminterrato in cui vi è il magazzino. **Il piano primo** si compone di un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto dalle quali si accede rispettivamente ad un piccolo balcone ed un terrazzino. **Al piano terra** sul prospetto Nord e Sud della villa sono state realizzate due tettoie. Nell'elaborato peritale, si dà atto **dell'esistenza di importanti difformità rispetto al progetto depositato agli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina**. Le differenze tra il progetto ed il reale stato dei luoghi riguardano, la diversa distribuzione interna del locale seminterrato, oltre che la mancata realizzazione dell'intercapedine. Il piano terra, rispetto al progetto, risulta totalmente adibito ad abitazione ed il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato. Nel piano sottotetto i locali di sgombero sono stati adibiti a camere da letto e la lavanderia, prevista nel progetto autorizzato, è stata trasformata in bagno. Inoltre è stato realizzato un balcone con la trasformazione di una finestra in porta finestra. Gli abusi commessi non rientrano tra le opere sanabili, è quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originale.

Gli immobili oggetto di esecuzione e riferiti al Lotto 7 risultano realizzati con regolare C.E. rilasciata ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94 prot. 1/5910 del 27/10/2009 e secondo quanto relazionato dal C.T.U. in perizia, l'intera particella di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento sono sottoposti a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientrano nella fascia di rispetto compresa entro i 500 mt. dalla battigia (com. b e c art.15 L.R. 78/76), risultano aree percorse dal fuoco (incendio del 2024), inoltre rientrano nella fascia dei 300mt dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 lett. A del D.Lgs 42/04 con Livello di Tutela 1. La zona inoltre rientra tra le Zone di Protezione Speciale (ZPS).

In merito alla conformità catastale, nella perizia di stima il tecnico ha, così, rilevato: *"L'ultima catastazione in atti coincide con il primo accatastamento presentato in data 09/06/2025. L'attuale planimetria in atti corrisponde in parte all'effettivo stato dei luoghi. Sarà necessario, in seguito alla demolizione delle parti abusive, il ripristino dell'immobile secondo progetto regolarmente autorizzato ed alla vendita procedere alla presentazione di una nuova catastazione"*.

Nella perizia di stima, il C.T.U. rileva che, al momento della presentazione della nuova APE, presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati

di Prestazione Energetica degli Edifici (ENEA Sicilia), risulta già presente in archivio la certificazione relativa ai dati catastali dell'immobile oggetto. L'immobile, allo stato attuale, risulta essere occupato dal comproprietario.

*** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

- L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, esclusivamente, in via telematica, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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/>, <https://www.garavirtuale.it>. 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@giustiziacert.it. Non è sufficiente, pertanto, 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.**

LE OFFERTE ANDRANNO DEPOSITATE SECONDO LE MODALITÀ ED I CONTENUTI PREVISTI DAGLI ARTT. 12 E SEGUENTI DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA N. 32 DEL 26 FEBBRAIO 2015, CHE VENGONO, QUI DI SEGUITO RICHIAMATI ESTENSIVAMENTE.

"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”.

“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”.

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

- sempre 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.;

- 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 sarà necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata allegandola all'offerta affinché il Professionista delegato la possa trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e 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 allegato 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;
- Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. ed in tal caso la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione. In ipotesi di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà indicare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della

procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

A norma dell'art. 12 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, si evidenzia, inoltre, quanto segue:

“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, è 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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente”.

- L'offerente dovrà 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 potrà 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, allegando la ricevuta all'offerta trasmessa.

- Non saranno ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso. 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 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili mediante lettura degli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 sopra richiamati.

- Le offerte telematiche saranno aperte ed esaminate dal Professionista Delegato, esclusivamente, nel giorno e nell'ora fissati per l'udienza di vendita telematica.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'OFFERTA PER LA VENDITA SENZA INCANTO E' PER LEGGE IRREVOCABILE e una volta trasmessa non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, l'offerta deve contenere i seguenti dati:

- a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- b) 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.;
- c) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
- d) l'importo versato a titolo di cauzione **dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, dovranno essere allegati i seguenti documenti, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (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;
- 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;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto (pena inefficacia)**. Il versamento della cauzione sarà effettuato tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva intestato a "TRIB

ME PROC ES IMM 73/2025 RGE”, con codice **IBAN: IT52S010051650000000011955**.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente, al momento dell’apertura delle buste, evidenziando che entro l’orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;

- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all’offerta telematica, completa di CRO, e la causale deve riportare l’indicazione “*Proc. Esecutiva n. 73/2025 R.G.Es. Imm.- versamento cauzione*”;

- il bonifico andrà effettuato, come già detto, in tempo utile affinché l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (**le ore 12,00 del giorno antecedente l’asta**), al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura. Il mancato riscontro dell’accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica sarà causa di inammissibilità dell’offerta;

- in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà prontamente restituito all’offerente non aggiudicatario, 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.

5. IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA.

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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell’offerta migliore. Se la gara non avrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si richiama il contenuto della parte finale del punto 6. del presente avviso.

6. MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

Le offerte saranno visionate (apertura delle buste telematiche) dal Professionista Delegato nel giorno e nell’ora fissati per la vendita, indicate nel presente avviso. Gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al Portale del gestore della

vendita, al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *"altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"*, il professionista delegato potrà autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiranno causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Verificata la regolarità delle offerte, il Professionista delegato darà inizio alle operazioni di vendita. Saranno dichiarate inammissibili: - le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione; - in ogni caso, le offerte non conformi a quanto disposto dalla normativa di riferimento e dall'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

OFFERTA UNICA:

- se tale offerta ammissibile sarà pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora l'unica offerta ammissibile sarà inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opererà come segue:
 - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
 - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, 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

PLURALITÀ DI OFFERTE:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato **provvederà ad avviare la gara telematica** sull'offerta più alta tra gli offerenti, *ex art. 573 c.p.c.*, con la modalità asincrona, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara** facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

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. Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SE LA GARA NON AVRÀ AVER LUOGO per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, tenendo 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).

7. TERMINE PER IL SALDO PREZZO E FONDO SPESE.

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.

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.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, 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 (pena la decadenza), con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo.

8. CONDIZIONI DELLA VENDITA.

Nell'offerta di acquisto l'offerente dovrà tra l'altro, espressamente, **dichiarare quanto segue:**

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, di essere edotto sui contenuti di tali documenti e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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 del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., che, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Infine, **si osserva quanto segue:**

- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili;
- 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, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Tutte le attivit  che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio Studio Legale, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23 (tel./fax 0902932021 – 0902929974).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Salvatore Arlotta, presso il proprio Studio Legale, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23; l'ufficio   aperto al pubblico nei giorni di luned  e mercoled  non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

9. PUBBLICITA'.

Il presente avviso verr  pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio del Societ  Astalegale.net S.p.a., sui seguenti siti internet: www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.astalegale.net www.immobiliare.it. Sar  effettuata la pubblicazione anche sui portali www.casa.it, www.idealista.it.

10. VISITE DEGLI IMMOBILI.

La visita dell'immobile potr  effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Maggiori informazioni possono essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Salvatore Arlotta, con studio in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, (e-mail: arlottasalvo@gmail.com; tel. 090.2932021).

11. ASSISTENZA.

In ogni caso, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE** tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti canali di contatto:

- E-mail: **garaimmobiliare@astalegale.net**;
- Chat online disponibile sul portale **www.spazioaste.it**;
- Sportello on-site del Tribunale, i cui orari sono indicati sul sito del Tribunale;
- Il servizio di Help Desk telefonico raggiungibile ai numeri di telefono 0280030021, 0280030070.

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, 24 aprile 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Salvatore Arlotta