

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 181/2018 R.G.Es.Imm. – G.E. Dott. Paolo Petrolo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Avv. Dario Sparacino**

vista l'ordinanza del 25.09.2019 del G.E. del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591bis c.p.c.;

vista l'ordinanza del 28.04.2025 del G.E. con la quale è stato nominato il sottoscritto Avv. Dario Sparacino professionista delegato alla vendita, in sostituzione di precedente incaricato;

visto l'esito negativo anche del quarto tentativo di vendita relativo al lotto 1 esperito in data 23.12.2025;

vista la relazione di stima in atti, ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione dei beni immobili da porre in vendita;

ritenuto, pertanto, che deve essere fissato un quinto tentativo di vendita, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 28.04.2026 al ribasso ivi indicato, e quindi fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

AVVISA

Che in data **28.07.2026 ore 10.00**, presso lo studio del custode e delegato alla vendita Avv. Dario Sparacino, in Messina, Via San Filippo Bianchi, 60, nonché in via telematica, tramite il gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito www.astetelematiche.it, si svolgerà, la **vendita senza incanto con modalità sincrona a partecipazione mista**, ex art. 22 D.M. 32/2015, del seguente lotto:

LOTTO 1 costituito da n. 1 immobile di seguito identificato:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale a MESSINA s.s. 114 km. 15,300, frazione vill. Giampileri marina, della superficie commerciale di 389,21 mq. L'immobile oggetto di vendita si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo sottostrada. Il piano terra è composto da: un locale vendita, con un'area coperta antistante, una sala per la consumazione, una cucina e un locale con forno per la preparazione dei cibi, una zona destinata ai servizi igienici per il personale e per il pubblico, una scala interna che conduce al primo piano (quest'ultimo non oggetto di perizia). Il piano seminterrato presenta un laboratorio, due zone destinate a deposito con cella frigorifera, un corridoio e un'area destinata a servizio igienico. I due livelli risultano collegati da una scala interna che dall'area antistante la cucina conduce al seminterrato. Il cortile retrostante al piano seminterrato, risulta ridotto a soli 22 mq., in quanto la restante parte è stata annessa alla part. 422 dello stesso proprietario con la demolizione sia di una parte in struttura leggera precedentemente sanata ma risultante ancora nella planimetria catastale, sia della scala

esterna che conduceva al primo piano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e 1° sottostrada, ha un'altezza interna di m.3,50 per il p.t. e m.2,20 per il p. semint.

Identificazione catastale: il suddetto immobile, come meglio descritto nella C.T.U. allegata agli atti ed a cui integralmente si riporta, compresa la situazione urbanistica, è identificato **al Catasto del Comune di Messina al foglio 206 particella 1129 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.137,85 Euro**, indirizzo catastale: STRADA STATALE 114, piano: S/1 – T.

Conformità catastale. CRITICITA' MEDIA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano 1° sottostrada è stata demolita la scala esterna e la veranda oggetto di sanatoria, il cortile di pertinenza è stato ridotto a soli mq. 22 vista la presenza di un portico con sovrastante terrazzo di pertinenza della particella, retrostante l'immobile, individuata in catasto al n. 422 non ancora modificata catastalmente e di proprietà della stessa ditta. Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento e catastazione. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Stato di occupazione dell'immobile: libero da persone.

Prezzo base d'asta: €203.835,00 (duecentotremilaottocentotrentacinque/00);

Rilancio minimo in caso di aumento: €6.000,00 (seimila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

Per il lotto denominato "LOTTO 1" ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c. è **ammesso il pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione in dodici rate mensili di uguale importo**, di cui la prima decorrente dal trentesimo giorno dall'aggiudicazione, previo interpello del magistrato per la previsione del pagamento rateale.

DETERMINA

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

- l'offerta, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, può essere formulata da ognuno, **tranne il debitore**, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge. Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- l'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (**offerente telematico**) o in forma analogica ovvero cartacea (**offerente tradizionale**);
- Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, con sede legale in Scali d'Azeglio, 2/6 - 57125 Livorno.

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono **irrevocabili** ex art. 571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al comma 3° di detto articolo.

Il lotto oggetto di vendita presenta irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali come meglio evidenziate nella CTU di stima a firma dell'arch. Rossela Maria Freni, cui integralmente si rinvia e che qui si intendono integralmente riportate e comunicate.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c., **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via San Filippo Bianchi, 60 **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**. L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale. I procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- a)** Le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).
- b)** Il nome del professionista delegato
- c)** La data della vendita.

Nessuna altra indicazione, né 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.

3) L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e debitamente sottoscritta dovrà contenere:

a) Le generalità dell'offerente il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuali indirizzo mail o di posta elettronica certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale.

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici e fiscali del coniuge e la fotocopia del documento d'identità non scaduto e del codice fiscale;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;

Se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, devono essere indicati i nomi di

tutti gli offerenti, allegando le copie dei documenti d'identità e codice fiscale degli offerenti. Inoltre si dovrà indicare espressamente colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;

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 od 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 che giustifichi gli stessi poteri;

- c) I dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
- d) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a $\frac{1}{4}$, è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base (offerta minima) indicato nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) Il modo e il termine di pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;
- f) La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei supplementi, delle condizioni generali di vendita e l'indicazione della denominazione dell'esecuzione immobiliare;
- g) La prestazione della **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto** (non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

La **cauzione** dovrà essere versata tramite un assegno circolare non trasferibile – intestato:

“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n. 181/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Dario Sparacino” - di importo pari al **10% del prezzo offerto** (non del prezzo base) e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. È possibile anche prestare la cauzione mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla procedura, coordinate IBAN: IT29 R 03426 16500 CC0010003278, intestato a **“Proc. esec. imm. n. 181/2018 R.G.Es. Trib. di Messina c/o Avv. Dario Sparacino”**, allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui **causale** deve riportare **“versamento cauzione – procedura esecutiva n. 181/2018 R.G.E. – Avv. Dario Sparacino”**.

Il 10% è l'importo minimo a pena d'inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

L'assegno circolare non trasferibile dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, pena l'inefficacia dell'offerta stessa. Ove la cauzione venga costituita tramite bonifico all'interno della busta andrà inserita copia della distinta del bonifico. Nel caso in cui la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- h) 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.

Le buste presentate in 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 anche delle offerte analogiche presentate.

L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala Aste sopra indicata. In caso di mancanza 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, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente.

L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita e 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.

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - potranno formulare le offerte irrevocabili telematiche di acquisto **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale (e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n° 8951). Gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite l'utilizzo del software web, reso disponibile dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica), raggiungibile ai seguenti siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., entro e non oltre le 12:00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerente per la formulazione dell'offerta telematica dovrà essere munito di:

· **Apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** rilasciata da un gestore indicato dal Ministero della Giustizia ai sensi dell’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015,

· **Oppure, in mancanza di tale indirizzo, di casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e dispositivo di firma digitale** (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati) con il quale firmare l’offerta.

Successivamente il modulo precompilato andrà scaricato ed inviato all’indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

Se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge.

Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa,

trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Qualora l'offerta sia formulata da Persona Giuridica si dovrà allegare denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri. I vari documenti dovranno essere allegati all'offerta telematica e posti in formato digitale.

L'offerta dovrà altresì contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita e 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.

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.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 e' eseguita la pubblicita' 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 e' 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 alla vendita sincrona mista, saranno aperte ed esaminate, unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato, presso il luogo stabilito ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti al 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 a garanzia dell'offerta, **d'importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto.** Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato alla procedura esecutiva e aperto parto presso la Tyche Bank S.p.A., coordinate IBAN: **IT29R0342616500CC0010003278**, intestato a "**Proc. esec. imm. n. 181/2018 R.G.Es. Trib. di Messina c/o Avv. Dario Sparacino**", allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare

“Versamento cauzione – procedura esecutiva n. 181/2018 R.G.E. – Avv. Dario Sparacino”.

La verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del Professionista delegato, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell’apertura delle buste da parte dello stesso. **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.**

La copia della contabile del bonifico dovrà 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.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

In caso di aggiudicazione il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell’aggiudicazione mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

MODALITA’

DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

Le parti sono convocate per il giorno **28.07.2026, alle ore 10:00** per l’apertura dei plichi. Gli offerenti che hanno depositato l’offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato. Gli offerenti, invece, che hanno depositato l’offerta telematica dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on line” entro trenta minuti dall’orario previsto. Un estratto dell’invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all’articolo 12, comma 1, lettera o). Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine predetto, invia alla casella di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l’accesso al proprio portale. Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all’esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

L’offerta presentata è sempre irrevocabile.

L’offerta è inefficace (sia analogica che telematica):

- Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- Se è inferiore al 75% del prezzo base sopra determinato;
- Se l’offerente non presta la cauzione secondo le modalità sopra indicate;

Se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa

è senz'altro accolta.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo o di assenza dell'offerente stesso; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso. Verranno esaminate solo le offerte che saranno considerate efficaci.

Qualora venga presentata una sola offerta valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte si aprirà la gara tra gli stessi offerenti. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute. I dati delle offerte analogiche nonché dei 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 parteciperanno con modalità telematica.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi

- I) maggior importo del prezzo offerto;
- II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avverrà contestualmente tra gli offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano rispettato i termini di presentazione dell'offerta. I rilanci possono essere formulati, secondo gli importi sopra specificati, 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 effettuato l'offerta più alta senza che nel tempo di **3 minuti** vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione della gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. L'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore rispetto a quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero, ancora, in presenza di una pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base.

Se tuttavia risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c. (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

Ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Non verranno ammesse e 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.

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
 - b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
 - c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
 - d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,
- Il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

REDAZIONE DEL VERBALE DELLA VENDITA SINCRONA

Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita: a tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore) mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, coordinate IBAN: IT29R0342616500CC0010003278, intestato a "Proc. esec. imm. n. 181/2018 R.G.Es. Trib. di Messina c/o Avv. Dario Sparacino", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO),

oppure a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato a “Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 181/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Dario Sparacino” pena la perdita della cauzione versata, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo è soggetto a sospensione feriale dall’1 al 31 agosto.

Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell’offerta) e sempre a mezzo bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente, l’aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all’importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l’aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell’art. 587 c.p.c. e dell’art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Limitatamente al LOTTO 1 il versamento del saldo prezzo può avere luogo ratealmente con dodici rate mensili di uguale importo, la cui prima decorre dal trentesimo giorno dall’aggiudicazione. Il delegato, qualora lo ritenesse opportuno, a seconda del valore del bene interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell’acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono a carico della procedura.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 25 Settembre 2019, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio professionale sito in Messina, Via San Filippo Bianchi, 60.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, che potrà essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto quello che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene ed anche relativamente allo stato dell’immobile ed eventuali somme necessarie per il

ripristino dello stesso, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive esistenti, la vendita è a corpo e non a misura (e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, eventuali spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

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

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato - salvo espresso esonero - a cura del custode giudiziario.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e si rimanda all'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c., cui espressamente si rinvia.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Edicom S.p.A (già Ediservice s.r.l.), sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", nonché sui siti internet www.normanno.com, www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) e sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**.

Su detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima corredata dalla documentazione fotografica.

CUSTODIA E VISIONE DEL BENE

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode giudiziario del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Dario Sparacino, con studio in Messina, Via San Filippo Bianchi, 60 (email: dariosparacino@sprlegal.it - cell.: 3332069199).

Messina, 13.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Dario Sparacino n.q.