

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC.ES.IMM. N. 202/2023 RGE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

L'Avv. Mariagrazia Molonè, con Studio in Messina, via La Farina n.171, isolato G, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n° 202/2023 R.G.E.,

- vista l'ordinanza di delega ex art.591 bis c.p.c. del 9 aprile 2026;

- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio Studio,

A V V I S A

Che in data 8 settembre 2026, ore 12,00, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA** dei seguenti beni immobili tutti siti in Rometta (Messina) **in n. 8 lotti qui di seguito appresso descritti:**

LOTTO n. 1: Piena proprietà per 1/1 di un appartamento per civile abitazione e un locale di sgombero in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani Terzo e Quarto. L'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliari stessa ditta ed altra ditta, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest con corpo scala e corte comune ed è composto da: un soggiorno, un disimpegno, una cucina, due w.c., tre camere, un ripostiglio e un balcone.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Il locale di sgombero soprastante l'appartamento per civile abitazione confina:

a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliari altra ditta e stessa ditta

e con corpo scala, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest con corte

comune e corpo scala. Detto locale di sgombero al momento del sopralluogo

si presentava composto da: un terrazzo, un pranzo-soggiorno, un disimpegno,

un w.c., una camera e due locali di sgombero.

Nell'insieme gli immobili sviluppano una superficie lorda di 375,40 mq (per

superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...

ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Le unità immobiliari al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta sono

identificati come segue:

- foglio 2, particella 3247, sub. 14, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5

vani, superficie catastale 176 mq, rendita Euro 680,43;

- foglio 2, particella 3247, sub. 18, categoria C/2, classe 2, consistenza 94

mq, superficie catastale 56 mq, rendita Euro 174,77;

Prezzo base d'asta € 308.026,09

Offerta minima (inferiore di ¼) **€. 231.019,57**

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte **€.5.000,00**

Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alle

planimetrie catastali in atti relativamente all'appartamento, non si è riscontrata

alcuna difformità mentre, con riferimento al locale di sgombero catastalmente

in corso di costruzione è stato accatastato assegnando la categoria catastale C/2

per ultimazione fabbricato urbano.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Lotto 2: Piena proprietà per 1/1 di immobile sito in Rometta (ME),

traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo. L'immobile consistente

in un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale posto al Piano Terzo

di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord e a Sud con

unità immobiliari stessa ditta, a Est con unità immobiliare altra ditta e ad Ovest

con sub. 31 e unità immobiliare stessa ditta ed è composto da: un pranzo-

soggiorno, un disimpegno, un w.c., una camera, un ripostiglio e un balcone.

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 77,65 mq (per superficie

lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero

l'ingombro complessivo dell'immobile).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato

come segue:

- foglio 2, particella 3247, sub. 32 (ex subb. 15 e 16), categoria A/2, classe

9, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita Euro 234,99;

L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione

degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16;

Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è BCNC

ai subb. 32, 33 e 34.

Conformità urbanistico edilizia:

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U.

effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024

all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare

copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'immobile allo

stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata altresì una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conformità catastale: Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità catastali per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni. Si è riscontrato, invece, nel balcone un diverso posizionamento della ringhiera divisoria tra i subb. 32 e 33. Tale difformità catastale non è stata regolarizzata in quanto la giusta collocazione della ringhiera divisoria è già rappresentata nella planimetria catastale in atti. Pertanto, occorre soltanto posizionare la ringhiera in conformità all'attuale planimetria catastale.

Prezzo base €. 94.112,54

Ribasso del 25% €. 70.584,41

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte €. 2.000,00

Lotto 3: Piena proprietà per 1/1 di immobili siti in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piani Terzo e Quarto.

L'immobile al piano terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra consistente in un appartamento ad uso abitativo di tipologia bilocale, confina: a Nord con unità immobiliari stessa ditta, a Sud e ad Ovest con corte comune e a Est con unità immobiliare altra ditta ed è composto da:

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

un ingresso, una camera, un w.c., un pranzo-soggiorno con angolo cottura e un balcone. Costituisce pertinenza di detto immobile un locale di sgombero ubicato al piano quarto confinante: a Nord con corpo scala e unità immobiliare stessa ditta, a Sud e ad Ovest con corte comune e a Est con unità immobiliare altra ditta. Detto locale di sgombero allo stato di fatto si presenta in corso di costruzione. Il compendio staggito sviluppa una superficie lorda di 322,10 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Le unità immobiliari al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta sono identificati come segue:

- foglio 2, particella 3247, sub. 33 (ex subb. 15 e 16), categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, rendita Euro 201,42;

- foglio 2, particella 3247, sub. 17, categoria F/3;

- L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16;

-Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è bene comune non censibile ai subb. 32, 33 e 34.

Conformità urbanistico edilizia: Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento. Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, il bilocale ubicato al piano terzo allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata altresì una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria. Per quanto concerne il locale di sgombero soprastante, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità al progetto autorizzato. Detta difformità può essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria a condizione che gli ambienti mantengano la stessa destinazione d'uso prevista in progetto.

4.3.2. Conformità catastale: Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti (sub. 33) non si sono riscontrate difformità catastali per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni. Si è riscontrato, invece, nel balcone del piano terzo un diverso posizionamento della ringhiera divisoria tra i subb. 33 e 32. Tale difformità catastale non è stata regolarizzata in quanto la giusta collocazione della ringhiera divisoria è già rappresentata nella planimetria catastale in atti. Pertanto, occorre soltanto posizionare la ringhiera in conformità all'attuale planimetria catastale.

Prezzo base € 144.590,26

Offerta minima €. 108.442,70

Rilancio in caso di plurime offerte €. 3.000,00

Lotto 4: Piena proprietà per 1/1 di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terzo.

L'immobile consistente in un appartamento ad uso abitativo di tipologia

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

bilocale posto al Piano Terzo di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con corpo scala e corte comune, fabbricati altra ditta, a Sud con unità immobiliare stessa ditta, a Est con sub. 31 e unità immobiliare stessa ditta e ad Ovest con corte comune ed è composto da: un ingresso, un pranzo soggiorno con angolo cottura, un w.c., una camera con cabina armadio e un balcone.

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 85,10 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Conformità urbanistico edilizia: Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento. Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'immobile allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, stante che, nel predetto progetto autorizzato si prevedevano due unità immobiliari indipendenti ma di fatto, ne venivano realizzate tre anch'esse indipendenti mediante la realizzazione del corridoio d'ingresso (sub. 31) comune agli stessi. Si è riscontrata, altresì, una diversa collocazione delle ringhiere divisorie dei balconi. Tali difformità rinvenute possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria. 4.3.2. Conformità catastale: Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:

- foglio 2, particella 3247, sub. 34 (ex subb. 15 e 16), categoria A/2, classe 9, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 234,99;

L'immobile come sopra identificato è stato originato dalla soppressione degli immobili identificati al foglio 2, particella 3247, subalterni 15 e 16; Il corridoio di ingresso identificato al foglio 2, particella 3247, sub. 31 è BCNC ai subb. 32, 33 e 34.

Prezzo base € 97.563,49

Offerta minima € 73.172,62

Rilancio in caso di plurime offerte € 2.000,00

Lotto 5: Piena proprietà per 1/1 di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra.

L'immobile consistente in un locale deposito posto al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con la pubblica Via, a Sud e ad Est con unità immobiliari stessa ditta e ad Ovest con corpo scala e corte comune ed è composto da un unico vano con annesso servizio igienico con anti w.c. Detto locale deposito sviluppa una superficie lorda di 74,95 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Conformità urbanistico edilizia: Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento. Dallo studio della documentazione reperita

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

emergeva che, l'intero piano terra oggetto della presente procedura, allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) risulta frazionato abusivamente in più unità immobiliari. In riferimento al Lotto 05, è stata realizzata la chiusura della porta di collegamento con la restante porzione dello stesso piano (lato Sud) mediante pannelli in cartongesso. Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conformità catastale: Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sub. 29 è stato frazionato in due subalterni mediante la realizzazione di una parete divisoria. Tale difformità è stata regolarizzata mediante pratica DOCFA di divisione.

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:

foglio 2, particella 3247, sub. 29 (oggi sub. 40), categoria C/2, classe 3, consistenza 67 mq, superficie catastale 74 mq, rendita Euro 148,79;

Prezzo base d'asta del lotto €. 20.590,84

Offerta minima €. 15.443,13

Rilancio in caso di pluralità di offerte €. 1.000,00

Lotto 6: Piena proprietà per 1/1 di immobile in Rometta (ME), traversa II di Via Mezzasalma, Piano Terra. L'immobile consistente in un'unità immobiliare a destinazione ufficio e in un locale deposito posti al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confinano: a Nord con corte comune, a Sud e ad Est con unità immobiliari altra ditta e ad Ovest con unità immobiliari stessa ditta. L'unità immobiliare a destinazione ufficio è composta da: un corridoio, un w.c. con anti w.c., una segreteria, uno spogliatoio, una sala

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

attesa, un ulteriore corridoio, mentre, il locale deposito consiste in un unico vano con un ripostiglio. Nell'insieme, detti immobili sviluppano una superficie lorda di 137,25 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta sono identificati come segue: **foglio 2, particella 3247, sub. 27, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 1.045,83;**
- foglio 2, particella 3247, sub. 28, categoria C/2, classe 3, consistenza 56 mq, superficie catastale 60 mq, rendita Euro 124,36;

Prezzo base d'asta del lotto € 89.909,62

Offerta minima € 67.432,22

Rilanci in caso di pluralità di offerte € 2.000,00

Lotto 7: Piena proprietà per 1/1 di immobile in Rometta (Messina), traversa II di Via Mezzasalma n. 25, Piano Terra. L'immobile consistente in un locale deposito e un garage posti al Piano Terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, confina: a Nord con unità immobiliare stessa ditta e corpo scala, a Sud con unità immobiliari altra ditta, a Est con unità immobiliare stessa ditta e ad Ovest con corte comune e sono rispettivamente composti ognuno da un unico vano e un servizio igienico con anti w.c. Detti immobili nell'insieme sviluppano una superficie lorda di 102,60 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Conformità urbanistico edilizia: Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME)

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento. Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'intero piano terra oggetto della presente procedura, allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) risulta frazionato abusivamente in più unità immobiliari. In riferimento al Lotto 07, sono state realizzate la chiusura della porta di collegamento con la restante porzione dello stesso piano (lato Nord) e la parete divisoria lato Est mediante pannelli in cartongesso. Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conformità catastale: Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sub. 29 è stato frazionato in due subalterni mediante la realizzazione di una parete divisoria. Tale difformità è stata regolarizzata mediante pratica DOCFA di divisione (cfr. allegato n. 10). Il subalterno 30 è conforme catastalmente.

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue:

- foglio 2, particella 3247, sub. 29 (oggi sub. 41), categoria C/2, classe 4, consistenza 49 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 129,06;

- foglio 2, particella 3247, sub. 30, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, superficie catastale 47 mq, rendita Euro 113,26;

Conformità urbanistico edilizia:

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

copie relative alla pratica edilizia presentata per l'immobile in argomento.

Dallo studio della documentazione reperita emergeva che, l'intero piano terra oggetto della presente procedura, allo stato di fatto rispetto al Progetto autorizzato con C.E. in variante n. 22/09 rilasciata dal Comune di Rometta (ME) in data 01/04/2010 (cfr. allegati nn. 5-6) risulta frazionato abusivamente in più unità immobiliari. In riferimento al Lotto 07, sono state realizzate la chiusura della porta di collegamento con la restante porzione dello stesso piano (lato Nord) e la parete divisoria lato Est mediante pannelli in cartongesso.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria.

Conformità catastale:

Verificato lo stato dei luoghi nel sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sub. 29 è stato frazionato in due subalterni mediante la realizzazione di una parete divisoria. Tale difformità è stata regolarizzata mediante pratica DOCFA di divisione.

Il subalterno 30 è conforme catastalmente.

Prezzo base d'asta del lotto € 35.587,44

Offerta minima € 26.690,58

Rilanci in caso di pluralità di offerte € 1.000,00

Lotto 8: Piena proprietà per 1/1 di immobile in Rometta (ME), Via Del Mare n. 38, Piano Terra. L'immobile consistente in un appartamento per civile abitazione posto al Piano Terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo, confina: a Nord con corte comune, a Sud con unità immobiliare altra ditta, a Est e ad Ovest con corte comune ed è composto da: un ingresso, un corridoio, una cucina, un w.c., due camere e un soggiorno.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Detto appartamento sviluppa una superficie lorda di 141,50 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

L'unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Rometta è identificato come segue: **foglio 2, particella 718, sub. 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 210,71;**

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale- Conformità urbanistico edilizia: Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile staggito, il C.T.U. effettuava istanza richiesta di accesso atti prot. n. 1544 del 02/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME) al fine di visionare e ritirare copie relative alla pratica edilizia presentata per gli immobili in argomento.

Dalla documentazione reperita in seguito ad accesso atti emergeva che allo stato di fatto l'appartamento per civile abitazione risulta essere difforme alla licenza Edilizia n. 4107 del 19/09/1964.

Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria. Conformità catastale: Non avendo rinvenuto presso la banca dati del catasto la planimetria catastale, il c.t.u. presentava pratica DOCFA per planimetria mancante.

Prezzo base d'asta del lotto € 121.270,19

Offerta minima € 90.952,64

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte € 3.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

(PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, e cioè entro le ore 12:00 del giorno 7 settembre 2026 .**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale (notarile) (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 pertanto dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato).

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore www.garavirtuale.it, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando "iscriviti alla vendita", il modulo ministeriale di "presentazione offerta"; il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante: apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente); oppure, in mancanza di tale indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Si raccomanda, prima dell'invio del file - in formato zip.p7m - al Ministero tramite p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «*effettua un'offerta nel sito del* "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore (www.garavirtuale.it), sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n° 32 del 26

febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano: 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.

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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti: a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; g) l'indicazione del referente della procedura; h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; i) il prezzo offerto, che 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 (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva); j) 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; k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j); m) 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; n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi: a) 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; b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia

autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto

interno delegato; e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del

bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato infra) dovrà contenere:

documentazione comprovante la prestazione di una cauzione di importo pari

al 15% del prezzo offerto per il lotto in vendita (e che sarà trattenuta in caso di

rifiuto all'acquisto), e ciò mediante bonifico bancario irrevocabile urgente (con

valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione)

sul conto corrente intestato a **PROC.ES.IMM. N.202/2023 TRIB. MESSINA**

C/O AVV. MARIAGRAZIA MOLONE coordinate IBAN IT97 G034 2616

500C C001 0005207 inserendo nella busta l'originale della contabile del

bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui

causale deve riportare la dicitura «proc. esecutiva n.202/2023 R.G.Es.

Imm. - versamento della cauzione».

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge

(attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai

sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi

telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di

bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso

che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità

dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è previsto un servizio di assistenza a cura

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

del gestore della vendita telematica tramite Contact Center dedicato attivo dal

lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00

mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **8 settembre 2026, ore 12:00.**

Gli offerenti che hanno depositato l'offerta telematica dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line" entro trenta minuti dall'orario previsto.

Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché

non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà

tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli

offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni

di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora

all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva

comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di

cui all'art.571 c.p.c.. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio

delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire

motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In base a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c., sono

autorizzati a partecipare alla vendita esclusivamente le parti, i loro avvocati, i

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

Non sarà concessa l'autorizzazione ad eventuali richiedenti diversi dai soggetti prima indicati. Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore Gruppo Edicom S.p.A. invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.garavirtuale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- 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; 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.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato per i Lotti in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima di ciascun lotto come sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata una sola offerta valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del 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 ai sensi dell'art.588 c.p.c., 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

offerente.

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una pluralità di offerte valide (in esse compresa anche l'offerta inferiore - ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base) si procederà in ogni caso a gara telematica asincrona (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. h, D.M. n.32/2015) tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta o dell'offerta migliore (come appresso specificato).

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;
- *EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA*: qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) 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, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

telematica.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure - *nel caso di più offerte equiparabili* - a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

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 (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

quinto a quello di aggiudicazione.

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

6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, 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.

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;

si procederà ad una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno fissati con separato avviso.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -. VERSAMENTO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

1) (VERSAMENTO DEL PREZZO).- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta), e ciò (salvo che il professionista delegato non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario):

- mediante bonifico sul conto corrente (coordinate IBAN: IT97 G034 2616 500C C001 0005207) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.202/2023 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, trascrizione e catasto relative al trasferimento; i bolli ed i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento. nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015. Per il pagamento dei suddetti oneri il professionista delegato utilizzerà il deposito cauzionale, e qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento dei detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre:

- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (coordinate IBAN: IT97 G034 2616 500C C001 0005207) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.202/2023 Tribunale di Messina", trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Il tutto ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario

- a richiesta del delegato in sede di conteggio finale (ad es., una volta effettuata

la tassazione del decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Si precisa, ai fini e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma

versata dall'aggiudicatario sarà imputata primariamente alle spese ed imposte

del trasferimento e - quindi - al residuo prezzo (Cass. 14.02.2023 n. 4447).

3) (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO).- Nello stesso termine previsto per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

4) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).-

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

5) (POSSIBILITÀ DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

6) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

7) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita (art.583, 1° comma, c.p.c.) - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente alla vendita.

8) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., 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.

9) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione (ed eventuale regolamento di condominio), quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali si fa pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima e non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ - ESCLUSIONE).

Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)] - 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 tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali),

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

anche ove fossero inopponibili.

(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il compendio immobiliare come sopra descritto sarà liberato dal custode giudiziario, salvo espresso esonero, in base alle disposizioni dell'art.560 c.p.c. .

PUBBLICITA'

In conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. (pag.16), il presente avviso sarà pubblicato (anche in forma integrale, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; e, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.A.: sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it; sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it; sui siti www.rivistaastegiudiziarie.it, e www.canaleaste.it; ed ancora sul sito www.tempostretto.it (a rotazione con i siti www.normanno.com e www.messinasportiva.it); sul Sistema Aste Click (che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati idealista.it); su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale; almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito commerciale www.immobiliare.it, www.idealista.it;

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o presso lo studio del professionista delegato avv. Mariagrazia Molonè, dove sarà possibile,

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

previo appuntamento, consultare la perizia completa di tutti gli allegati.

La sottoscritta è anche il nominato custode giudiziario degli immobili, (e-mail: mg.molone@gmail.com, p.e.c.: mg.molone@pec.it), previo appuntamento telefonico al n. 3427735702.

La richiesta di visita dei beni deve avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle vigenti norme di legge ed alla ordinanza di delega da qui intendersi integralmente riportata.

Messina, 13 maggio 2026

Avv. Mariagrazia Molonè