

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 361/17 R.G.Es.Imm.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
VIII ESPERIMENTO

Il professionista delegato e custode Avv. Francesco Sciortino, con studio in Messina, Via Cavalluccio, 30,

- Vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita resa nella procedura esecutiva n. 361/2017 R.G.Es.Imm. in data 29.05.2019;
- Visto il provvedimento di conferma e rinnovo della delega reso nella procedura esecutiva n. n. 361/2017 R.G.Es.Imm. in data 09.01.2024;
- Visto il provvedimento del G.E. del 14.05.2025 depositato e notificato il 15.05.2025, con cui è stato nominato custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva n. 361/2017 R.G. Es. imm.;
- visto il precedente avviso di vendita del 27.03.2025 con cui veniva fissata per il giorno 27.06.2025 la settima vendita senza incanto dell'immobile oggetto di esecuzione, al prezzo base di € 131.070,00 e il successivo avviso integrativo del 29.05.2025 relativo al medesimo esperimento;
- rilevato che la vendita ha avuto esito infruttuoso, come risulta dal verbale in atti;
- ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita al prezzo base ulteriormente ribassato del 20% rispetto al prezzo individuato per il V esperimento dal G.E.;
- visto il provvedimento del G.E. del 01.04.2026;

COMUNICA

che il giorno 23.10.2026, alle ore 10,30, presso lo studio dell'Avv. Francesco Sciortino in Messina, Via Cavalluccio 30, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) in unico lotto, della seguente consistenza immobiliare: "Piena proprietà negozio in Messina Via Giordano Bruno nn.42-44. Composto da due locali comunicanti: - il primo della superficie commerciale di 147,80 mq, costituito da un vano, da un piano soppalcato ed un vano w.c., con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 44, mediante serranda metallica. In catasto al **foglio 226 particella 26 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 150 mq; - il secondo della superficie commerciale di 58,97 mq, costituito da un vano, da un piano soppalcato con accesso diretto dalla Via Giordano Bruno n° 42, mediante infisso in alluminio e vetro dotato di serranda metallica. In catasto al **foglio 226 particella 26 sub. 21** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 65 mq".**

Prezzo base d'asta: € 123.360,00 (euro centoventremilatrecentosessanta/00).

Offerta minima: € 92.520,00 (euro novantacinquemilacinquecentoventi/50)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara € 4.000,00 (euro quattromila/00);

Tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Messina P.R.G. Variante Generale. RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993 - PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona A1: Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Soppalco con altezze interne (metri 1,95 ed 1,70) realizzato senza titolo edilizio, non sanabile.
- 2) Realizzazione di aperture di collegamento nella muratura tra i due vani, senza titolo edilizio, non sanabili.
- 3) Assenza agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 2001 n. 380 con successive modifiche e integrazioni).
- 4) Assenza w.c. nel sub 21.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato originario dell'immobile, previa chiusura varchi di collegamento tra i due vani, realizzazione nuovo w.c. nel sub 21 e rimozione del piano soppalcato. Pratica Agibilità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Soppalco non sanabile
- Assenza w.c. nel sub 21.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione planimetria catastale (Docfa).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La costruzione risulta databile intorno al 1890.

L'immobile risulta occupato dai debitori.

Il tutto per come evidenziato nella perizia tecnico estimativa dell'Arch. Roberto Di Bernardo, agli atti della procedura, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, alla quale si fa integrale riferimento per ogni informazione relativa all'immobile. La detta perizia è consultabile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astalegale.net, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

L'Avv. Francesco Sciortino è stato altresì nominato custode degli immobili pignorati; possono essere richieste maggiori informazioni (3470323515). La richiesta di visita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c., deve essere effettuata dai soggetti interessati esclusivamente mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione, contenuto e allegati dell'offerta in formato cartaceo.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio dell'Avv. Francesco Sciortino, in Messina, Via Cavalluccio 30, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 previo contatto telefonico con il professionista al n. 3470323515.

Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in regola con il bollo dell'importo vigente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e 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.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o Partita IVA, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede in Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. Att. C.p.c.).

b) l'indicazione:

- del numero della procedura;
- del professionista delegato;
- della data e dell'ora della vendita;
- dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- del lotto di riferimento se vi sono più lotti;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta)
 - d) l'indicazione del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
 - f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Proc. n. 361/17 R.G.Es.Imm. – professionista delegato Avv. Francesco Sciortino", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, oppure mediante bonifico sul conto corrente presso BPER Banca S.p.A. IBAN IT 58 F 05387 16500 000003136284, intestato Procedura esecutiva N. 361/17 R.E. Trib. Messina (con causale "versamento cauzione), inserendo la contabile del bonifico (completa di CRO) nella busta chiusa; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- Nel caso di cauzione costituita con bonifico dovrà essere indicato il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione.
- L'offerente può versare anche una cauzione più alta.
- La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Presentazione, contenuto e allegati dell'offerta con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi

dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Si applica il comma 4 dell'art. 12 terzo periodo e la procura è rilasciata a colui che sottoscrive l'offerta di cui al comma 5 art. 12 DM. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di 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 rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata eventuale indirizzo e-mail dell'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

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 sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri). L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede in Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

b) l'indicazione

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- della descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- dell'indicazione del referente della procedura;
- della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta)

d) l'importo della cauzione versata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

e) l'indicazione del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

f) l'indicazione del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

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.

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base d'asta), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;

il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico sul conto corrente presso BPER Banca S.p.A. IBAN IT 58 F 05387 16500 000003136284, intestato Procedura esecutiva N. 361/17 R.E. Trib. Messina (con causale "versamento cauzione"); ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale.

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti (3 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

In assenza di adesione alla 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). Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- c) a parità di termine per il pagamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero, 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 sia inferiore a quello base.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea corredata da cauzione portata da assegno circolare non trasferibile e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta cartacea corredata da cauzione effettuata mediante bonifico o offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di cinque giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Procedura esecutiva N. 361/17 R.E. Trib. Messina presso BPER Banca S.p.A. (IBAN IT 58 F 05387 16500 000003136284), o a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a “Tribunale di Messina – Proc. n. 361/17 R.G.Es.Imm. – professionista delegato Avv. Francesco Sciortino”, ovvero in favore del creditore ipotecario a norma dell'art. 41, D. Lgs. n.385/93, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, nella misura che verrà comunicata dal Professionista Delegato, successivamente all'aggiudicazione, sempre mediante bonifico sul c/c sopra indicato (IBAN IT 58 F 05387 16500 000003136284), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e 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 esecutiva.

L'aggiudicatario, ove interessato, potrà stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di 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 sia inferiore a quello base;

- L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio professionale.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti (da effettuarsi – a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione – almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita): inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunaledimessina.net, www.astalegale.net e www.tempostretto.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima.

Messina, 13.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Sciortino