TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 25/2024

Il Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Daniele Carlo Madia**

Custode giudiziario e Professionista Delegato: **Avv. Paola de Lieto Vollaro**

****

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Lo scrivente **Avv. Paola de Lieto Vollaro** nella qualità di professionista delegato della procedura esecutiva n. 25/2024, visto il provvedimento del 29.08.2025 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, sig. GE Dott. Daniele Carlo Madia con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare n. 25/2024 RGE e la delega delle relative operazioni secondo la recente modifica legislativa;

visto il modello della vendita asincrona telematica di cui all'art. 2, co. 1° lett. h), del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n° 32, come regolato dal successivo art. 24 D.M. cit., il quale prevede la presentazione delle offerte esclusivamente con modalità telematiche (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale);

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

ritenuto, pertanto, che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

AVVISA

che in data **18 dicembre 2026 ore 10. 30** si procederà con **vendita senza incanto asincrona telematica**, tramite il **gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom SPA Rete di Imprese**, del seguente bene:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione sito in MESSINA, via Alcantara n. 9, ex fondo Romeo. Il bene oggetto di analisi, sito al piano primo senza ascensore del fabbricato sito al numero civico 9, risulta composto da quattro vani, dei quali tre sono camere da letto e la quarta è un vano cucina/soggiorno, oltre ingresso, corridoio, bagno e balconcino e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 83 mq. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è un corpo di fabbrica in c.a. a 5 elevazioni f.t. costituito in totale da n. 14 immobili disposti alle varie elevazioni f.t. ed edificato appena al di fuori del perimetro Borzì in data antecedente l'01/09/1967. L'immobile, all'atto dell'accesso, è risultato in medie condizioni di manutenzione e privo di impianto di condizionamento e riscaldamento ad eccezione di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e un condizionatore presente solo in una delle camere da letto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del N.C.E.U. del Comune di MESSINA, foglio 124 particella 121 sub 5, Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale 83 mq, rendita 144,61 euro, indirizzo catastale: Via Alcantara Piano 1.

L'immobile confina a nord con la via Alcantara, a sud con la Salita Villa Contino, ad est con altro fabbricato, e ad ovest con spazio di isolamento e altro fabbricato. L'intero edificio sviluppa complessivamente 5 elevazioni f.t. e l'immobile oggetto di analisi ha un'altezza netta pari a m 3,00.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ
CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

CLASSE energetica F- APE codice identificativo 20250528-083048-73871 valido fino al 28.05.2035.

Dalla perizia di stima risulta che non è mai stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità.

Il tutto come meglio rilevasi dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio a firma Ing. Giuseppina Brigandì, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa pieno ed integrale riferimento e alla quale si rimanda integralmente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base d'asta €. 74.300,00 (euro settantaquattromilatrecento/00)

Offerta minima €. 55.725,00 (euro cinquantacinquemilasettecentoventicinque/00)
Cauzione 15% del prezzo offerto;

Offerte in aumento, in caso di gara, €. 2.000,00 (euro duemila/00).

Immobile occupato dai debitori esecutati.

RITENUTO

altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale: **Vendita Asincrona telematica** (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale), in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello delle operazioni di vendita telematica, inviandole all'indirizzo *pec* del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.garavirtuale.it** mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto indicando il lotto e versamento di una **cauzione pari al 15% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara; **qualora il medesimo offerente fosse interessato a partecipare alla vendita di più lotti dovrà presentare domanda (corredata di cauzione e documentazioni indicata nel presente avviso) per ciascun lotto;**

- Il pagamento della cauzione **(15% del prezzo offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: intestazione del bonifico "Procedura es. imm. n. 25/2024 Tribunale di Messina", **IBAN: IT 96 N 03426 16500 CC0010011684- Tyche Bank** Causale "*Procedura esecutiva n° 25/2024 RG Es Imm – versamento cauzione*" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

Qualora il giorno fissato per le operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze

di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della **gara telematica asincrona**.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara,** facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n° 32/2015.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine sopra indicato mediante bonifico sul conto della procedura intestato alla procedura con la seguente causale "*Procedura esecutiva n° 25/2024 R.G.Es.Imm. – Saldo*", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U.B. (d.lgs. 385/1993) in presenza di creditore fondiario e nei limiti di legge.

AVVERTENZE E CONDIZIONI LEGALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

La partecipazione alla vendita non esonera l'offerente dal compiere visure catastali ed ipotecarie.

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 del bene, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, nonché spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispensa espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti.

Le imposte, tasse, oneri di trasferimento, bolli, diritti per copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista delegato saranno a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo verrà comunicato entro 20 giorni dall'aggiudicazione e potrà essere trattenuto dalla cauzione versata.

L'aggiudicatario, se coniugato in regime di comunione legale, dovrà dichiarare se intende escludere il bene dalla comunione ai sensi dell'art. 179 c.c., mediante dichiarazione autenticata da allegare al decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita implica dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n° 32 del 26 febbraio 2015, 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:

i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
il numero o altro dato identificativo del lotto;
la descrizione del bene;
l'indicazione del referente della procedura;
la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
l'importo versato a titolo di cauzione;
la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
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;
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 periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può

essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente *comma.*

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

Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"

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

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

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

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

Art. 14: "Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica"

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26.

Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15: "Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'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:

i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto;

la descrizione del bene;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (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).

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;

la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);

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;

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

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*:

- 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 della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma

digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della -procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

PUBBLICITA'

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia, **almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche**, **ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, con l'ausilio **del Gruppo Edicom S.p.A:**

1) sul sito www.tempostretto.it;
2) sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;
3) sul sito www.asteannunci.it, sul sito www.asteavvisi.it, sul sito www.rivistastegiudiziarie.it;
4) sulla web TV/sito internet www.canaleaste (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012), su tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima ovvero link utile per la consultazione;
5) Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
6) Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale.
7) Sui portali *www.casa.it, www.idealista.it ;*

Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);

CUSTODIA

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito

https://pvp.giustizia.it/pvp/, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Paola de Lieto Vollaro, con studio in Messina, Via Boner n.3 98121 Messina (ME), (Email: paoladelietovollaro@gmail.com - PEC avv.paoladelietovollaro@pec.giuffre.it Tel.:090/362782 – 328.2912477).

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM Rete di Imprese,** tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti canali di contatto:

- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche
3. Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Messina, lì 27.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paola de Lieto Vollaro