

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Immobiliare N.32/2024 RGE Giudice: Dott. Paolo Petrolo

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Nunziata Giuffrida

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

Il professionista delegato, **Avv. Nunziata Giuffrida**, con studio in Messina Via Nicola Fabrizi n.121 Is.189, vista l'Ordinanza di delega emessa il 30/07/2025, ai sensi dell'art. 591 *bisc.p.c.*, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Petrolo per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 32/2024

AVVISA

Che il giorno **05/11/2026** alle ore **16.00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale in Messina Via Nicola Fabrizi n.121 Is.189, in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità asincrona** tramite il gestore delle vendite telematiche Astalegale S.p.A. dei seguenti immobili:

Lotto 1

Appartamento per civile abitazione sito nel territorio del Comune di Furci Siculo (ME), Via Cesare Battisti n. 228 (ex 278).

Detto immobile posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), si estende per una superficie commerciale di circa mq.149 oltre balconi mq.52,64 c.a. Si compone di uno studio, soggiorno- pranzo, cucina, tre camere da letto e due wc. Lo studio ed il soggiorno cucina affacciano su un grande balcone prospiciente sulla Via Cesare Battisti mentre uno dei bagni e le camere da letto affacciano su un balcone più piccolo posto sul retro.

Nel Catasto Edilizio Urbano l'immobile è riportato al foglio 9 particella 917 sub.6, Cat.A/2, Classe 6, consistenza 7,5 vani, sup. Catastale 159 mq escluse aree scoperte 148 mq, Rendita €.387,34, Via Cesare Battisti n.278 interno 1 piano 1.

Prezzo base d'asta: Euro 98.458,40 (Euro novantottomilaquattrocentocinquantotto/40)

Offerta minima: Euro 73.843,80 (Euro settantatremilaottocentoquarantatre/80)

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

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di stima in atti risulta che l'immobile fa parte di una palazzina in cemento armato con diverse parti non rifinite "a rustico" così come la scala di accesso ai piani superiori.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.40/88 del 21/12/1988 Prot.3229/Ut del Comune di Furci Siculo e successiva Autorizzazione in Variante del 07/02/1989 n.205/UT Prot. e non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità, presente solo per piano terreno.

Il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento, come se qui integralmente riportata e trascritta.

Se necessario l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle vigenti disposizioni in materia di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Lotto 2

Magazzino sito nel territorio del Comune di Furci Siculo (ME), Via Cesare Battisti n. 228 (ex 278).

Detto immobile materialmente adibito ad abitazione è posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra), si estende per una superficie commerciale di circa mq.60. Si compone di due vani, WC e balconcino

Nel Catasto Edilizio Urbano l'immobile è riportato al foglio 9 particella 917 sub.18, Cat.C/2, Classe 3, consistenza 61 mq, Rendita €.176,42, Via Cesare Battisti n.278 piano 3.

Prezzo base d'asta: Euro 16.740,00 (Euro sedicimilasettecentoquaranta/00)

Offerta minima: Euro 12.555,00 (Euro dodicimilacinquecentocinquantacinque/00)

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

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di stima in atti risulta che l'immobile fa parte di una palazzina in cemento armato con diverse parti non rifinite "a rustico" così come la scala di accesso ai piani superiori.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.40/88 del 21/12/1988 Prot.3229/Ut del Comune di Furci Siculo e successiva Autorizzazione in Variante del 07/02/1989 n.205/UT Prot e non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità, presente solo per piano terreno.

Il perito stimatore fa presente che rispetto alla variante del progetto ci sono delle difformità in quanto l'immobile avrebbe dovuto essere privo di balcone (ovvero non avere accesso allo stesso) poiché locale magazzino non abitabile.

Specifica altresì che, in base in allo strumento urbanistico, il locale di che trattasi non potrebbe ottenere alcuna variazione di destinazione rispetto a quella attuale (magazzino-deposito) .

Il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento, come se qui integralmente riportata e trascritta.

Se necessario l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle vigenti disposizioni in materia di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Lotto 3

Magazzino sito nel territorio del Comune di Furci Siculo (ME), Via Cesare Battisti n. 228 (ex 278).

Detto immobile materialmente adibito ad abitazione è posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra), si estende per una superficie commerciale di circa mq.54. Si compone di due vani, WC e balconcino

Nel Catasto Edilizio Urbano l'immobile è riportato al foglio 9 particella 917 sub.19, Cat.C/2, Classe 3, consistenza 53 mq, Rendita €.153,28 Via Cesare Battisti n.278 piano 3.

Prezzo base d'asta: Euro 15.066,00 (Euro quindicimilasessantasei/00)

Offerta minima: Euro 11.299,50 (Euro undicimiladuecentonovantanove/50)

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

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di stima in atti risulta che l'immobile fa parte di una palazzina in cemento armato con diverse parti non rifinite "a rustico" così come la scala di accesso ai piani superiori.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.40/88 del 21/12/1988 Prot.3229/Ut del Comune di Furci Siculo e successiva Autorizzazione in Variante del 07/02/1989 n.205/UT Prot e non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità, presente solo per piano terreno.

Il perito stimatore fa presente che rispetto alla variante del progetto ci sono delle difformità in quanto l'immobile avrebbe dovuto essere privo di balcone (ovvero non avere accesso allo stesso) poiché locale magazzino non abitabile.

Specifica altresì che, in base in allo strumento urbanistico, il locale di che trattasi non potrebbe ottenere alcuna variazione di destinazione rispetto a quella attuale (magazzino-deposito).

Il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento, come se qui integralmente riportata e trascritta.

Se necessario l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle vigenti disposizioni in materia di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Lotto 4

Magazzino sito nel territorio del Comune di Furci Siculo (ME), Via Cesare Battisti n. 228 (ex 278).

Detto immobile materialmente adibito ad abitazione è posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra), si estende per una superficie commerciale di circa mq.61. Si compone di due vani, WC e balconcino

Nel Catasto Edilizio Urbano l'immobile è riportato al foglio 9 particella 917 sub.21, Cat.C/2, Classe 3, consistenza 61 mq, Rendita €.176,42, Via Cesare Battisti n.278 piano 3.

Prezzo base d'asta: Euro 16.740,00 (Euro sedicimilasettecentoquaranta/00)

Offerta minima: Euro 12.555,00 (Euro dodicimilacinquecentocinquantacinque/00)

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

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di stima in atti risulta che l'immobile fa parte di una palazzina in cemento armato con diverse parti non rifinite "a rustico" così come la scala di accesso ai piani superiori.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.40/88 del 21/12/1988 Prot.3229/Ut del Comune di Furci Siculo e successiva Autorizzazione in Variante del 07/02/1989 n.205/UT Prot e non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità, presente solo per piano terreno.

Il perito stimatore fa presente che rispetto alla variante del progetto ci sono delle difformità in quanto l'immobile avrebbe dovuto essere privo di balcone (ovvero non avere accesso allo stesso) poiché locale magazzino non abitabile

Specifica altresì che, in base in allo strumento urbanistico, il locale di che trattasi non potrebbe ottenere alcuna variazione di destinazione rispetto a quella attuale (magazzino-deposito).

Il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento, come se qui integralmente riportata e trascritta.

Se necessario l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle vigenti disposizioni in materia di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380..

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M.n.32/2015, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le

modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

N.B. per presentare l'offerta non è sufficiente il solo inserimento della stessa tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta, una volta compilata, essere spedita all'indirizzo pec sopra riportato.

Alla offerta deve essere allegata la prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al 15% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato " Proc.Es.n.32/2024 R.G.Es. Imm.Tribunale di Messina" con il seguente codice IBAN presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia IT31 N050 3616 500C C063 1613573. Nella domanda dovrà essere indicato il numero CRO dell'operazione. Il bonifico con causale " Proc.Es.n.32/2024 R.G.Es. Imm.- versamento cauzione" 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 la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica sopra detta, 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.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art.20 del D.M.n.32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita possano prendere parte con modalità telematiche " *altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura* " giusta l'Ordinanza di delega il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa d'invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'Ordinanza di delega.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di $\frac{1}{4}$) 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 miglior offerente 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 inviati 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.** 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 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 dalla quale era stata inviata.

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 saldo prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene sverrà 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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista delegato liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n.227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale. Si avverte che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo; si precisa che ai fini di cui all'art.1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi- al residuo prezzo.

I versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico sul Conto Corrente intestato alla procedura esecutiva o mediante assegni bancari circolari non trasferibili intestati “ Proc.Es.n.32/2024 R.G.Es. Imm.Tribunale di Messina- Avv.Nunziata Giuffrida” ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del T.U. n.385/93 al creditore fondiario nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Entro il termine per il versamento del prezzo la parte aggiudicataria con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'Art.22 del decreto legislativo 21/11/2007 n.231.

Non è concessa la 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 (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;

CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' 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:
 - a) dati identificativi dell'offerente, con 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 e' 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'art.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 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.

5. 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”

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 e' 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 seguenti dati:

- a) 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;
- 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 dall'aggiudicazione (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 il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione,
- l) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla 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 presente 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.

. 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 o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice;

. 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 gli stessi 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 descritta), documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore d'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;
- 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 redatte nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 30 giorni, 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;

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

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**.

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

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art.179 c.c. **con scrittura privata autenticata** da trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del saldo prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e le perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di 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, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero non opponibili.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Società Astalegale.net S.p.A. alla pubblicazione su:

www.tempostretto.it

www.astalegale.net

www.asteimmobili.it

www.portaleaste.com

www.publicomonline.it

Ed almeno 60 giorni prima della data della vendita sul

- Portale delle vendite pubbliche

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è stato 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. Nunziata Giuffrida, con studio in Messina Via Nicola Fabrizi n.121 (Email giuffrida.nunziata@gmail.com tel.3382304044 – 090716110),

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 ASTALEGALE:NET SPA

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 29/06/2026

Il Professionista delegato

Avv.Nunziata Giuffrida

