



TRIBUNALE DI MESSINA

II^a Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Paolo Petrolo

Procedura esecutiva immobiliare n. 76/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (1° esperimento)

L'Avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva n° 76/2024 R.G.E.,

- o vista l'ordinanza del 16 luglio 2026, comunicata in pari data, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-bis c.p.c.;
- o considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nel proprio studio in Messina;
- o determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;

A V V I S A

che il **19 novembre 2026, ore 10:30**, tramite il gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A., avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO **con modalità telematica asincrona**

dei seguenti immobili in Messina e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

► **LOTTO UNO:** intera piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Messina, contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, facente parte di un edificio denominato "Condominio Faraone", posto al piano terra, composto da 4 ampie camere, uno studio, tre bagni, una cucina, una sala pranzo, un salone, un ripostiglio e un locale lavanderia, oltre disimpegno, consistenza catastale di metri quadrati 300 (trecento). Costituisce pertinenza del suddetto immobile un posto auto scoperto, non individuato, nell'area esterna condominiale vincolata per legge a parcheggio.

Identificato nel Catasto Fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 140, particella 1623, sub. 19**, categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 300,00 mq., rendita euro 623,62 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 09/02/2019 PRATICA N. ME0015927 IN ATTI DAL 09/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 2574.1/2019)] - INDIRIZZO CATASTALE: via Contesse n. 1, Piano T.

Confini: con via Contesse a sud-ovest e con spazio condominiale esterno su tutti gli altri lati.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA (1° ESPERIMENTO)

L'immobile è locato come struttura per l'accoglienza integrata a favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale con contratto di locazione del 28.09.2023, opponibile alla procedura, della durata di sei anni per il canone annuo di euro 31.800,00.

• **PREZZO BASE:** euro 508.000,00

• **OFFERTA MINIMA:** euro 381.000,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00

► **LOTTO DUE:** Locale deposito sito nel Comune di Messina, contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, facente parte di un edificio denominato "Condominio Faraone", posto al piano interrato, composto da un ampio locale della superficie utile di 339 mq circa, due w.c. e tre ulteriori vani deposito della superficie di **12, 12 e 4 mq**. Una piccola porzione dell'immobile è stata concessa in uso gratuito al condominio per la collocazione dell'autoclave. Tale porzione ha accesso autonomo dal Condominio ed è separata dalla rimanente parte da struttura precaria in cartongesso.

Identificato nel Catasto Fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 140, particella 1623, sub. 12**, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 24,00 mq, rendita euro 39,04 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE] - INDIRIZZO CATASTALE: via Contesse n. 1, Piano S1, e **sub. 14**, categoria C/2, classe 2, consistenza 360 mq. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 390,00 mq, rendita euro 557,77. [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 03/04/2018 Pratica n. ME0073948 in atti dal 03/04/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10701.1/2018)].

Confini: con rampa di accesso e terrapieno ad ovest e con terrapieno su tutti gli altri lati.

L'immobile è libero.

• **PREZZO BASE:** euro 206.000,00

• **OFFERTA MINIMA:** euro 154.500,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE -

I beni immobili in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta dall'esperto ing. Ranieri Velini in data 22.08.2025 e depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere richiesta in copia anche al professionista delegato; alla predetta perizia si fa comunque **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480) **sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza dell'immobile oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per la situazione urbanistica dello stesso.**

In particolare, la richiamata perizia di stima riporta quanto segue con riferimento al compendio immobiliare in vendita.

- o **Ulteriore descrizione dell'immobile contraddistinto come LOTTO 1:**
L'immobile si trova in buono stato di conservazione. I tompani sono realizzati con muratura in laterizi forati. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 8 cm. Le rifiniture interne sono in intonaco civile con soprastante tinteggiatura con idropittura; I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa. I pavimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco premiscelato e successivo strato di finitura colorato in pasta. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, prevalentemente a battente e dotati di grate antintrusione in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Il bene è allacciato alla pubblica fognatura ed all'acquedotto comunale. L'immobile ha altezza interna di 3 metri.
- o **Ulteriore descrizione dell'immobile contraddistinto come LOTTO 2:**
L'altezza interna dell'immobile è di 4,0 metri. Le condizioni di conservazione sono mediocri. I tompani del deposito sono realizzati con setti in calcestruzzo armato rifiniti con tinteggiatura. I Pavimenti sono in calcestruzzo. Le pareti dei bagni non sono rivestite così come tutti i cieli. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è a vista.
- o **Pratiche edilizie relative agli immobili staggiti:** Per la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto sono stati rilasciati:

1) Da parte del Comune di Messina

- o - Concessione Edilizia n. 121/2004 del 18/05/2004, trascritta il 30/06/2004 ai nn 15717/23773;
- o - Concessione edilizia in variante autoassentita ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94 presentata al Comune di Messina, Dipartimento Politica del Territorio il 27/03/2007, protocollo 2/2084, giusta comunicazione di inizio lavori del 06/08/2007 prot. 2/5321, accompagnata da perizia del direttore dei lavori giurata il 06/08/2007, comunicazione di fine lavori del 18/08/2007 inoltrata al Dip. Urbanistica del Comune di Messina in data 21/08/2007, prot. 1/1878;
- o - Concessione edilizia in sanatoria n. 18/2017 del 13/03/2017 ex art. 13 L. 47/85 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso delle unità al piano cantinato, terra e primo;
- o - Esito favorevole del 24/11/2017 prot. 294769 relativo alla SCIA per cambio di destinazione d'uso dell'unità a piano terra da A10 a A2 depositata il 19/04/2017 prot. 101256 e successive integrazioni;

2) Da parte del Genio Civile di Messina:

- o - Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74, prot. 22813 del 24/11/2003 e succ. var. del 29/08/05 n. 14069;
- o - Certificato di conformità alla normativa sismica delle opere realizzate ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 prot. 26367 del 11/09/2009. In data 15/05/2007 è stato depositato con prot. 14307 il certificato di collaudo a firma dell'ing. Vittorio Domenico Lazzara;

3) Da parte dell'AMAM:

- o - Autorizzazione allaccio alla rete fognante comunale acque nere prot. 4799 del 02/04/2007;

- o - Autorizzazione di allaccio alla rete Comunale delle Acque Bianche rep. 0195 del 17/05/2007;
- o - Autorizzazione all'allaccio alla rete idrica comunale prot. 11641/35 del 06/08/2003;
- o - Attestato di allaccio alla rete idrica comunale del 05/07/2010.

AGIBILITA': Abitabilità n. 68722 del 15/03/2017 e succ. integrazione prot. 96529 del 12/04/2017 archiviata con esito favorevole il 19/04/2017. Per il Lotto 1, successivamente al cambio di destinazione d'uso da A10 a A2 di cui alla SCIA depositata il 19/04/2017 prot. 101256 e successive integrazioni, andava presentata nuova Segnalazione Certificata di Agibilità che però non è stata reperita agli atti.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- o Dalla consultazione della piattaforma telematica del Comune di Messina, risulta che gli immobili in vendita ricadono in zona territoriale omogenea "B4c – di completamento" del P.R.G. Destinazioni d'uso ammesse: residenza ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del PRG. Nelle zone B4c sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.

Situazione edilizia e catastale del LOTTO 1: l'esperto stimatore ha attestato che l'immobile **non è conforme** dal punto di vista **urbanistico** ed **edilizio** perché risulta realizzato un ripostiglio all'interno della sala comune ed un tramezzo di divisione tra la cucina e la sala pranzo, in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico dell'ufficio tecnico del Comune di Messina di CILA tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni. Successivamente dovrà essere depositata nuova SCA. I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese le spese tecniche, sono stimati in € 3.000,00 dei quali € 1.000,00 per sanzione. Tali spese sono a carico dell'aggiudicatario in quanto di esse si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. L'immobile **non è conforme** neanche sotto il profilo **catastale** perché nella planimetria catastale non sono rappresentati il ripostiglio ed il tramezzo di cui si è appena detto. La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito di modello DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese le spese tecniche, sono stimati in € 600,00 dei quali € 70,00 per tributi. Anche tali spese sono a carico dell'aggiudicatario in quanto di esse si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Situazione edilizia e catastale del LOTTO 2: l'esperto stimatore ha attestato che l'immobile **non è conforme** dal punto di vista **urbanistico** ed **edilizio** perché è stata realizzata una porta tra il vano lato terrapieno del sub. 12 ed il piccolo vano deposito del sub. 14 ed è stata chiusa la porta tra il grande locale ed il piccolo deposito del sub. 14, realizzando di fatto una fusione delle due unità immobiliari in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. La maniera più economica per regolarizzare l'abuso è il ripristino dello stato legittimo attraverso la chiusura della porta che mette in comunicazione il sub. 12 con il sub. 14 ed il ripristino della

porta tra i due vani deposito del sub. 14. Il costo per il suddetto ripristino è stimato in € 800,00. In catasto, poi, non è stato depositato il DOCFA per la fusione dei due subalterni spiegata al paragrafo precedente. La conformità catastale è ottenibile mediante le opere di ripristino sopra citate. Tutte le spese sono a carico dell'aggiudicatario in quanto di esse si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Certificazioni del Lotto 1: L'unità pignorata è dotata di **attestato di prestazione energetica** avente codice identificativo n. 013/2017, predisposto dall'ing. Dario Mamazza il 20.04.2017 e valido fino al 19.04.2027 ([allegato n.10 alla relazione di stima](#)), dal quale risulta che l'immobile rientra nella **classe energetica B**, con indice EPgl, nren pari a 47,37 KWh/m² anno.

Si precisa in ogni caso che l'ordinanza di delega del 16.07.2026 prevede espressamente che **con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti**; ed altresì che, che 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per entrambi i Lotti si precisa che il ctu ha dichiarato di non aver reperito i certificati di conformità degli impianti elettrici e idrici e del gas. Tuttavia nella perizia giurata in data 24/09/2007 presso il Tribunale di Messina dal D.L. dott. Ing. Salvatore La Galia viene asseverata la conformità degli impianti tecnologici alle prescrizioni contenenti la L. 46/90.

➤ **MENZIONE EX ART.173-quater DISP. ATT. C.P.C.-** Fermo restando il **richiamo integrale** alle risultanze della relazione di stima, si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si ribadisce che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- Sez. III. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**, e cioè entro le ore 12:00 del giorno **18 novembre 2026**.

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Saranno pertanto **dichiarate inammissibili le offerte**

provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato).

L’offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore www.spazioaste.it, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando “iscriviti alla vendita”, il modulo ministeriale di “presentazione offerta”; il file criptato in formato zip.p7m contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere **inviato** all’apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante:

■ apposita casella di “**posta elettronica certificata per la vendita telematica**” ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (ai sensi dell’art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l’offerta contiene l’attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente);

oppure, in mancanza di tale indirizzo,

■ dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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 (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

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

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Nel menu “INVIA OFFERTA” presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al “**Manuale utente**” concernente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto (si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara).

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica o all’indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

2) (CONTENUTO DELL’OFFERTA).- L’offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) **dovrà contenere**:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 15% del prezzo offerto per ciascun lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell’effettuazione) **sul conto corrente n. 8525 (coordinate IBAN: IT 77 R 03426 16500 CC0010008525) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a “proc. es. imm. n. 76/2024 Tribunale di Messina”**, inserendo nella busta l’originale della contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare la dicitura **«proc. esecutiva n. 76/2024 R.G.Es. Imm. - versamento della cauzione»**.

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l’offerente sia una società, va indicata l’esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che il bonifico a titolo di 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 l’udienza 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.

L’offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce pertanto di effettuare tutte le operazioni

prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

■ **(per le persone fisiche):**

- O il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere **allegata** la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, 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 codice identificativo), come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015. 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** e in **regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento d'identità del medesimo (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace). **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 G.E. 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 prezzo.
- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia (e all'offerta dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta);
- in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;
- se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere accompagnata da copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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.

▪ (per le società o altri enti):

- se l'offerente agisce quale **legale rappresentante** di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) devono essere allegati visura o certificato del Registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

L'offerta per la vendita telematica dovrà altresì contenere (anche ad integrazione di quanto disposto dall'art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

- 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, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il pagamento del prezzo offerto, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine** (che è **perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale**: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8.06.2022 n.18421, e Cass. Civ. sez. III, 14.02.2023 n.4447, in parte motiva) **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari, nel caso di specie, al **15%** del **prezzo offerto** - e non del prezzo base - che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- o il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ed ancora:

- o l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- o l'**espressa dichiarazione** di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, *ove mancanti*, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "**pagamento di bolli digitali**", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo *non determina l'inammissibilità dell'offerta* (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è previsto un servizio di assistenza **a cura del gestore della vendita telematica** tramite Contact Center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 al numero 02 800 300 11 oppure:

- ✓ mediante e-mail: garaimmobiliare@astalegale.it
- ✓ utilizzando il servizio SUPPORTOASTE chiamando il numero 02 800 300 77.

- Sez. IV - MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **19 novembre 2026, ore 10:30**.

Gli offerenti che hanno depositato l'offerta telematica dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "*on line*" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non

riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c.. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In base a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c., sono autorizzati a partecipare alla vendita **esclusivamente** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti. **Non sarà concessa l'autorizzazione ad eventuali richiedenti diversi dai soggetti prima indicati.**

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore AstaLegale.net invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale **www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Il presentatore si autenticerà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

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

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per ciascun Lotto in vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

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

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)**, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una *seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore*, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo

base);

- qualora *non sussistano tali specifiche circostanze* ed un creditore abbia proposto **tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, **il bene è assegnato al creditore**;
- qualora *non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile*, **il bene è aggiudicato all'unico offerente**.

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

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **termine alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara**; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;
- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**: qualora vengano effettuate offerte in aumento **negli ultimi 15 (quindici) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci**, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, **a chi avrà effettuato l'offerta più alta**, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Se il prezzo offerto all'esito della gara **è inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

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

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

- i)** maggior importo del prezzo offerto;
- ii)** *a parità di prezzo offerto*, maggior importo della cauzione prestata;
- iii)** *a parità altresì di cauzione prestata*, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv)** *a parità altresì di termine per il versamento del prezzo*, priorità temporale nel deposito dell'offerta (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.**

7) (MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI).- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di **interruzioni programmate**, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati** (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

8) Nel caso in cui:

- a) *non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;*
- b) *le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;*
- c) *si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;*

d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;

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

- Sez. V -

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -.

VERSAMENTO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

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

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a “Tribunale di Messina - proc. esec. n. 76/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Attilio De Gregorio”;
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n. 8525** (coordinate IBAN: IT 77 R 03426 16500 CC0010008525) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a “proc. es. imm. n. 76/2024 Tribunale di Messina”, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

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

- a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a “Tribunale di Messina - proc. esec. n. 76/2024 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Attilio De Gregorio”;
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n. 8525** (coordinate IBAN: IT 77 R 03426 16500 CC0010008525) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a “proc. es. imm. n.1 76/2024 Tribunale di Messina”, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

Il tutto ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale (ad es., una volta effettuata la tassazione del decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Si precisa, ai fini e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata primariamente alle spese ed imposte del trasferimento e - quindi - al residuo prezzo (Cass. 14.02.2023 n. 4447).

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

del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

4) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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

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

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

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

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

- Sez. VI

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di proprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione (ed eventuale regolamento di condominio), quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

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

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

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ' - ESCLUSIONE).**- Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di

difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere *[ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)]* - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).**- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.

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

PUBBLICITA'

In conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. il presente avviso sarà pubblicato (anche in forma integrale, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima):

→ almeno **60 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte:

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

→ e, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'ausilio del gestore della pubblicità ASTALEGALE.NET Spa:

■ sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

■ sul sito www.astalegale.net;

ed ancora:

■ sul sito www.tempostretto.it (a rotazione con i siti www.normanno.com e www.messinasportiva.it);

■ sul sito www.immobiliare.it e sui portali www.idealista.it e www.casa.it con le limitazioni indicate a pag. 17 dell'ordinanza di delega.

Maggiori informazioni potranno essere assunte **presso lo studio del professionista delegato avv. Attilio De Gregorio (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, fax 0909033429, e-mail: avvdegregorio62@hotmail.com, ✉ p.e.c.: avvattiliodegregorio@puntopec.it), previo appuntamento telefonico.

La richiesta di visita al bene può 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>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Eventuali richieste di visita che dovessero pervenire nei dieci giorni anteriori l'asta saranno evase compatibilmente con la disponibilità del custode giudiziario.

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

Messina, 24.08.2026

(firmato digitalmente)

Il Professionista Delegato

- avv. Attilio De Gregorio -