TRIBUNALE DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 175/2024 R.G.E.
III° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Filippo Cavaliere, con studio in Messina Viale Europa Is.57 Pal. E n°22, tel. 0902925911, fax 0909434329, e-mail cavaliere.filippo@virgilio.it, PEC avvfilippocavaliere@puntopec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Petrolo emessa in data 15 dicembre 2025 nella procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

che, in esecuzione della predetta ordinanza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Piena proprietà dell'immobile sito in Messina, Via Centonze n. 34, e precisamente:
locale commerciale cui si accede da Via Dogali, benché nella planimetria catastale risultino due ingressi sulle due vie pubbliche. La porta d'ingresso è metallica e presenta un sopraluce coperto da un pannello (verosimilmente in compensato ligneo) che cela un infisso corrispondente al soppalco. Anche le rimanenti vetrice sono in materiale metallico.
La planimetria catastale rappresenta il locale costituito da un ambiente unico, mentre l'atto di acquisto dell'immobile riporta "bottega composta da un vano, servizi e un ammezzato in legno". Tale difformità deve essere regolarizzata.
Più precisamente, nell'angolo entrando a destra, rispetto all'ingresso da Via Dogali, era presente un piccolo vano con wc e lavandino, non riportato nella planimetria catastale; inoltre sulla parete frontale prospiciente l'ingresso, era presente una scala metallica di collegamento con il soppalco, di pari dimensione della superficie del locale, verosimilmente costruito con travi lignee o in acciaio. Si rappresenta che nel contratto di acquisto del 1989 si fa riferimento alla presenza sia del soppalco che del vano wc.
Tale soppalco (o mezzanino), posizionato ad una altezza ci circa 2,70 da terra, presentava la superficie sottostante rivestita con pannelli di cartongesso. La pavimentazione era in lamiera in alluminio di tipo mandorlata.
Dal soppalco, nonostante la consistente presenza di mobilio e oggetti vari era possibile scorgere l'infisso metallico soprastante la porta d'ingresso e le travi "a coda di rondine" tipiche dell'edilizia degli anni '30-'40 (vedi Documentazione fotografica).
La pavimentazione della bottega è con parquet flottante, in mediocre stato di conservazione. Non è stato possibile verificare la presenza e lo stato di conservazione della pavimentazione sottostante.
Gli infissi esterni, corrispondenti all'ingresso e due vetrine laterali su Via Dogali e a unica vetrina su Via Centonze, sono in metallo cromato.
L'altezza interna dichiarata in Catasto e m 4,38.
Trattandosi di un locale commerciale sito a piano terra, non si riscontrano particolari limitazioni per l'accessibilità di disabili, se non il gradino d'ingresso.
Lo stato di conservazione del fabbricato all'esterno, considerata la vetustà, è discreto, mentre è in mediocri condizioni il locale in oggetto.
E' dotato degli usuali allacci alle reti pubbliche (elettrico, idrico e fognario) e impianti tecnologici sottotraccia, sebbene in fase di sopralluogo non fosse presente la luce elettrica poiché staccata. Gli

impianti presenti, si ritengono da adeguare alla normativa vigente.
Dati catastali: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Messina, come segue: foglio 225, part. 111, sub 9, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 20 mq, Consistenza catastale 27 mq, Rendita: Euro 680,69. Via Centonze n. 34 Piano T
Per ogni ulteriore e più dettagliata informazione relativa alla descrizione del bene, alla sua condizione, allo stato di occupazione, alla regolarità edilizia e urbanistica, nonché per ogni altra notizia utile, si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dall'esperto Arch Daniela De Domenico, consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso.
PREZZO BASE D'ASTA: € 41.006,25
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 30.754,68 (pari al 75% del prezzo base)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

MODALITÀ E TERMINI DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità telematica asincrona, tramite il portale del Gestore della vendita telematica ASTALEGALE SPA (www.astalegale.net).
Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate, secondo le modalità di seguito descritte, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/01/2027 (giorno precedente la data della vendita).
Le operazioni di vendita avranno inizio il giorno 15/01/2027 alle ore 16.00, presso lo studio del professionista delegato Avv. Filippo Cavaliere, sito in Messina, Viale Europa Is. 57 Pal. E n°22.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt. 12 e segg., che qui di seguito si riportano:
Art. 12: "Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati"
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice

identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al 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.

N.B.: si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Tutti in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi:

a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta deve essere allegata la prova del versamento di una cauzione pari ad almeno il 15% del prezzo offerto. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate sono:
IBAN: IT91A0342616500CC0010008093
Intestato a: "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 175/24 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. FILIPPO CAVALIERE Causale: proc. Esecutiva n° 175/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione"
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 l'offerta (le 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Le offerte per le quali non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro la predetta tempistica saranno considerate inammissibili.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E DELLA GARA TELEMATICA

Le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e nell'ora indicati. L'offerta presentata è irrevocabile.
In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, sarà accolta. Se inferiore (fino al limite del 25%), il delegato potrà aggiudicare il bene in assenza di istanze di assegnazione e se non riterrà di poter ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita.
In caso di pluralità di offerte: si procederà immediatamente a una gara telematica asincrona tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta. La gara avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti, la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.
L'aggiudicazione avverrà anche qualora l'offerente non si colleghi alla piattaforma per partecipare alla gara.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..
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 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.
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.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo che verrà indicato nell'avviso di vendita.

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;
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.
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 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che 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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
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 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 inopponibili;
Laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.
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 attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con le stesse modalità previste per la cauzione. Nello stesso termine dovrà versare l'importo per le spese di trasferimento e gli oneri accessori, che sarà comunicato dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente, la differenza dovrà essere versata nel medesimo termine.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri, l'aggiudicazione sarà revocata e

l'aggiudicatario perderà la cauzione versata a titolo di multa.

INFORMAZIONI, PUBBLICITÀ E VISITA DELL'IMMOBILE

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima sono pubblicati sui seguenti siti:

Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pst.giustizia.it);
Sito del Tribunale di Messina (www.tribunale.messina.it);
Sito www.astalegale.net;
Sito www.tempostretto.it;
Sito www.normanno.com;
Sito www.messinasportiva.it

Ulteriore pubblicità sarà effettuata su quotidiani e altri siti internet come disposto nell'ordinanza di delega.

Per ulteriori informazioni e per concordare la visita dell'immobile, gli interessati possono rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Filippo Cavaliere, ai seguenti recapiti: tel. 0902925911, e-mail cavaliere.filippo@virgilio.it

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio all'ordinanza di vendita del 15 dicembre 2025 e alla normativa vigente in materia.

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, 19 Ottobre 2026
Il Professionista Delegato
Avv. Filippo Cavaliere