TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 206/2024 R.G.Es.Imm. – G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il professionista delegato **Avv. Dario Sparacino**

Vista l'ordinanza del 23.10.2026 del G.E. del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591bis c.p.c.;

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

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

visto il provvedimento del 05.11.2026 con il quale il G.E. autorizza la prosecuzione delle operazioni di vendita;

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

AVVISA

che in data **10.02.2027 ore 10.00**, in via telematica tramite il gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.A. sul sito www.spazioaste.it, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica** ex art. 2, comma 1, lett. h) del decreto del ministro della giustizia del 26.02.2015 n. 32 come regolato dal successivo art. 24 d.m. cit., del seguente immobile:

LOTTO UNICO: **quota di 5/6 di proprietà** dell'appartamento a MESSINA Via Nazionale 327, frazione Mili Marina, della superficie commerciale di 138,23 mq. L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da 4 vani (soggiorno, cucina, 2 vani letto) oltre accessori (bagno, disimpegno, ripostiglio), balcone e terrazza a livello. Ha copertura a tetto a falda unica spiovente nel senso Est-Ovest. La superficie coperta lorda dell'appartamento è di 110,00 mq, con altezza interna variabile da 1,80 m a 2,40 m secondo l'inclinazione della falda di copertura. La superficie complessiva utile della terrazza a livello è di circa 100,00 mq mentre quella del balcone è di 11,00 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale: al **foglio 177 particella 41 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro**, indirizzo catastale: STRADA STATALE Scala B, piano: 3,

L'immobile confina a Est con vano scala e spazio di isolamento condominiale, a Sud con corte condominiale, a Ovest con palazzina A e corte condominiale e a Nord con spazio di isolamento condominiale,

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Trascrizione n.12144/9300 del 24/05/2018 antecedente al pignoramento. Ordinanza Presidenziale ex art. 708 c.p.c. di assegnazione della casa coniugale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la rimozione di due tramezzi divisori che separavano l'attuale soggiorno dal corridoio di disimpegno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Spese per variazione catastale (competenze tecniche e spese procedurali): €.700,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta riportato nel progetto per il quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.3723 del 22/12/1975 e successiva Licenza Edilizia in variante n.4263/3723/bis del 01/07/1976, cosi come rilevato allo stato attuale. Infatti negli elaborati progettuali, l'immobile viene identificato come un locale sottotetto non destinato ad abitazione. Tale affermazione viene ulteriormente supportata dal certificato di abitabilità n.7629 del 14/05/1977 il quale viene rilasciato con riferimento a n.21 appartamenti distribuiti nei tre piani in elevazione mentre l'unità in oggetto trovasi allocata alla quarta elevazione f.t. e corrisponde esattamente al locale mansarda indicato nello stesso certificato di abitabilità. Si riscontra, inoltre, la presenza di una tettoia nel terrazzo di pertinenza le cui caratteristiche dimensionali e costruttive non rispettano le indicazioni riportate all'art.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per tali tipologie di strutture. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto per il recupero volumetrico a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. recepito dalla L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii. con adeguamento della tettoia nel terrazzo di pertinenza alle indicazioni di cui all'art.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Spese per competenze tecniche e spese procedurali: €.13.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

Stato di occupazione: l'immobile risulta abitato dalla destinataria del provvedimento di assegnazione della casa coniugale trascritto anteriormente al pignoramento.

Prezzo base d'asta: € 51.500,00 (euro cinquantunomilacinquecento/00);

<u>cauzione:</u> 15% del prezzo offerto;

<u>offerte in aumento, in caso di gara:</u> € 3.000,00 (euro tremila/00).

******

DISCIPLINA DELLA VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. c. 1° c.p.c. ognuno, <u>tranne il debitore</u>, 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, 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. **Non è concessa** la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 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 ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i., **si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dalla Dott.ssa Ing. Carmen Callea, che deve essere consultata dall'offerente**.

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; la vendita è a corpo e non a misura ed 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 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 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. 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.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è quello di centoventi 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) e i diritti e le spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare a cura del delegato), vanno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 206/2024 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Dario Sparacino" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n°385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la soma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.).

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

******

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica** e, 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. In particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

NB: 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.

******

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 (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 ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: 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 e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è 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.

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) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. **Se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica**, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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

*****

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 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.

****

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 antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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.

All'offerta deve essere allegata 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 acceso presso Tyche Bank S.p.A. intestato a "**Proc.Es.Imm. N. 206/2024 Trib. Messina C/O Avv. Dario Sparacino**", IBAN: **IT09A0342616500CC0010020045**

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n° 206/2024 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 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 deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari a €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

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 senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", si dispone che il professionista delegato autorizzi 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 di 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 mercé la presente ordinanza. **La deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

<u>In caso di offerta unica</u>

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

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

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

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

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

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

Qualora, per l'acquisto del medesimo bene, siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli

offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

******

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito 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**, **e quindi sino al 11.02.2027 ore 15:00**; 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; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

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

- dell'entità del prezzo offerto;

- dell'ammontare della cauzione prestata;

- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;

- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

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

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

****

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà comunicato alle parti e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte sul "*Portale delle Vendite pubbliche*", e almeno 45 prima con l'ausilio della Astalegale.net S.p.A.; sui seguenti siti internet: www.tribunale.messina.it; www.astalegale.net, www.tempostretto.it; www.immobiliare.it, www.casa.it e www.idealista.it.

******

CUSTODIA E VISIONE DEL BENE

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode **Avv. Dario Sparacino**, con studio in Messina, Via San Filippo Bianchi, 60 (email: dariosparacino@sprlegal.it - cell.: 333 2069199).

******

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

Messina, 09.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Dario Sparacino n.q.

SPARACINO
DARIO
09.11.2026
16:51:45
GMT+00:00