avv. Natale Galipò
via XXIV Maggio n.40 - 98122 MESSINA
tel. 0906413095
e-mail: galnat@tiscali.it
P.E.C.: avvnatalegalipo@puntopec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

II^a Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa M.C. D'Angelo

Procedura esecutiva immobiliare n.64/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
(2° esperimento)

L'Avv. **NATALE GALIPÒ**, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva n°64/2025 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 3 novembre 2025, 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.;
- visto il decreto del G.E. del 30.03.2026, con il quale sono state modificate le modalità di pubblicità stabilite nell'originaria ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c., con conferma della società Astalegale.net S.p.A. quale gestore degli adempimenti pubblicitari e con i soli siti internet dalla stessa gestiti;
- visto l'avviso del 21.05.2026 con il quale è stata fissata per il giorno **28.07.2026** la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona **(1° esperimento)**, dell'immobile contraddistinto come **lotto unico** (prezzo base **€ 32.194,80**, offerta minima **€ 24.146,10**);
- visto il verbale del **28.07.2026** con il quale la vendita telematica asincrona esperita in pari data è stata dichiarata ***deserta***;
- vista la manifestazione di assenso alla **prosecuzione delle operazioni di vendita** effettuata in data 5.11.2026 dalla creditrice procedente **GROGU SPV S.R.L.** (per il tramite della mandataria Intrum Italy S.p.A.);
- considerato altresì che, in conformità di quanto disposto nella richiamata ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c., è allo stato necessario procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona (**2° esperimento**), per il **lotto unico**, *al prezzo base d'asta ribassato del* **25%** *rispetto a quello dell'ultima vendita*;
- 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;

A V V I S A

che martedì **2.02.2027, ore 10:30**, tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
con modalità telematica asincrona

del seguente immobile in Messina, e precisamente:

SEZ. I - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

▶ **LOTTO UNICO:** intera piena proprietà di appartamento al primo piano sito in Messina, via Bartolomeo Colleoni n.21, numero interno 307, palazzina 12 facente parte di un complesso di edilizia residenziale pubblica; il detto appartamento - che sviluppa una superficie commerciale di 59,11 mq - è composto da due camere (circa 12,20 e 15,30 mq), una cucina-pranzo (circa 15,50 mq), un bagno (circa 3,50 mq), un disimpegno (circa 7,80 mq) e un balcone (circa 3,70 mq). Identificato nel catasto fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 140 particella 500 sub. 11,** zona censuaria 2, categoria A/4, classe 9, consistenza 4,5 vani, SUPERFICIE CATASTALE: totale 64 mq - totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita euro 95,29 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO CATASTALE: via Consolare Valeria Piano 1. Confini: a nord con alloggio 322, ad est con alloggio 308, a sud con vano scala e ad ovest con cortile di pertinenza delle unità a piano terra.

- **PREZZO BASE: euro 24.146,10**
- **OFFERTA MINIMA: euro 18.109,58** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

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

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dall'esperto ing. Giuseppe Manganaro in data 2.10.2025 e depositata in data 6.10.2025 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.**

La descrizione dell'unità in vendita è altresì contenuta nella **relazione del custode giudiziario del 26.08.2025**, depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo.

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

- **Ulteriore descrizione dell'immobile**: trattasi nella specie di appartamento per civile abitazione costruito in data antecedente al 1957 (anno della dichiarazione di agibilità). I locali, pavimentati in piastrelle di ceramica con presenza di impianti idrico ed elettrico ed infissi in metallo, si trovano in uno stato di manutenzione generale e conservazione che l'esperto stimatore ha valutato come **sufficiente**.

  Dalla relazione del custode giudiziario risulta che l'immobile da subastare è ubicato al primo piano di uno stabile (la cui facciata si presenta in condizioni appena sufficienti) contrassegnato dal **numero civico 21** della via Bartolomeo Colleoni (frazione Minissale)

che incrocia la SS 114. Come sopra riportato, l'indirizzo indicato nella scheda catastale dell'unità è in via Consolare Valeria Piano 1.

Nel corso dell'accesso eseguito dal custode in data 14.07.2025 (unitamente all'esperto stimatore) l'appartamento è risultato composto da un ingresso con piccolo disimpegno di collegamento ai vani che compongono l'unità, da una camera da letto, una cucina-soggiorno che immette in una veranda chiusa (con una struttura in alluminio e vetro poggiata sul muretto di delimitazione) e dalla quale si accede al balcone a servizio dell'immobile; ed altresì da un bagno munito di piatto doccia e da altro vano utilizzato come camera da letto per la figlia degli esecutati.

L'unità non è sembrata bisognevole di interventi di manutenzione urgente; è risultata sprovvista di impianto di riscaldamento e di impianto per il gas metano (la relativa fornitura è stata interrotta): per la cucina viene utilizzata una bombola per il gas, mentre per l'acqua calda sanitaria si provvede a mezzo di uno scaldino elettrico collocato nel balcone. Sono presenti condizionatori collocati nelle varie stanze.

- **Pratiche edilizie e conformità urbanistico-edilizia**: l'esperto stimatore ha affermato, all'esito dello studio della documentazione rinvenuta (planimetria catastale, planimetria allegata agli atti di acquisto, documentazione rinvenuta presso l'IACP di Messina) e dal confronto con lo stato di fatto, che l'**immobile è irregolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico**.

  Dalle verifiche eseguite è emerso che il fabbricato, al cui interno ricade l'immobile in oggetto, risulta essere stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari; **non vi sono tuttavia riferimenti alla concessione o licenza edilizia** e la richiesta di accesso atti inoltrata dall'esperto stimatore al Comune di Messina è rimasta priva di riscontro. Risulta presente la dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Messina in data 7 settembre 1957.

  In definitiva, **non è stato possibile reperire il titolo edilizio in base al quale è stato realizzato il fabbricato**.

  Gli **abusi edilizi** rilevati dal perito sono i seguenti:

  i) diversa distribuzione degli spazi interni;

  ii) realizzazione di solaio a sbalzo per la formazione di un nuovo balcone e per l'ampiamento di balcone esistente, successivamente chiuso con la creazione di nuovo volume;

  iii) alterazione del prospetto dell'edificio;

  iv) bagno con finestra realizzata su porzione di vano adibito a soggiorno- cucina.

  A giudizio dell'esperto stimatore **gli abusi realizzati, stante la loro tipologia, non possono essere sanati**.

  Dal valore di stima dell'immobile il perito ha infatti **detratto**, ai fini della determinazione del prezzo base, i costi per la demolizione delle parti abusivamente realizzate ed il successivo ripristino dello stato legittimo, quantificati in € 8.000,00.

- **Conformità catastale**: per meglio descrivere gli abusi realizzati nell'immobile l'esperto ha predisposto una planimetria (allegata alla relazione di stima con il n.18) riportante in rosso le porzioni alterate rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allegata anche ai titoli di acquisto. **L'immobile è privo di conformità catastale, attesa la difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria depositata in catasto**.

La regolarizzazione catastale (mediante presentazione di apposita pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio) è in via ordinaria subordinata alla preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia.

- **Destinazione urbanistica**: la relazione di stima attesta che l'immobile ha destinazione urbanistica residenziale e ricade in **zona B3a** del Piano Regolatore vigente.
- **Certificazioni del lotto**: l'elaborato peritale agli atti del procedimento contiene in allegato (con il n.8) la **dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 7.09.1957** dal Sindaco del Comune di Messina per l'immobile sito in Messina, contrada Minissale, e composto da 152 appartamenti tipo di nuova costruzione distribuiti in 19 palazzine e suddivisi in otto appartamenti per palazzina e precisamente due a piano rialzato, due a primo piano, due al secondo e due al terzo, e composti rispettivamente di tre vani e accessori per ogni appartamento.

  Nessuna indicazione è rinvenibile in perizia con riferimento alla ***certificazione tecnica degli impianti***. Sul punto va peraltro evidenziato che l'art. 35 del d.lgs. 25.06.2008 n.112 ha abrogato l'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n°37 in materia di garanzie del venditore sulla conformità degli impianti, il che consente pertanto di escludere che sussista l'obbligo della dichiarazione di rispondenza degli impianti.

  L'esperto stimatore ha altresì depositato in allegato alla relazione di stima (con il n.14) l'***attestato di prestazione energetica dell'appartamento*** (codice identificativo: 20250924-083048-14106) predisposto in data 24.09.2025 dall'ing. Francesco Crea (codice professionista APE SICILIA n.3662) e valido sino al 24.09.2035, dal quale risulta che l'unità ricade in **classe energetica E**, con indice di prestazione energetica EPgl, nren pari a 77,70 kWh/m² anno

  Si precisa in ogni caso che l'ordinanza di delega del 3.11.2025 [pag.5, punti r) e s)] 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.
- **Situazione condominiale dell'immobile**: la relazione di stima richiama sul punto quanto rassegnato dal custode giudiziario nella propria relazione iniziale (deposita il 26.08.2025), nella parte in cui si rappresenta che non sono stati possibili accertamenti in ordine alla situazione condominiale dell'appartamento, in quanto nel corso del sopralluogo i debitori esecutati hanno dichiarato che attualmente **non risulta costituito il condominio dell'edificio** (né è stata rilevata all'ingresso dello stabile la targa prevista dall'art.1129, 5° comma, c.c.).

  Si precisa in ogni caso che, ai sensi dell'art.63, comma 4, disp. att. c.c., «*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*».

- **Provenienza dell'immobile**: la certificazione notarile del 24.04.2025, predisposta dal Notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE) e depositata il 29.04.2025, riporta che l'unità pignorata è pervenuta - per l'intera piena proprietà - ai debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Marco Cannizzo di Catania del 15.07.2009 (repertorio n. 43126), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 3.08.2009 ai nn. 26957 registro generale e 18208 registro particolare. Ai danti causa dei debitori esecutati la detta unità era pervenuta in virtù di atto di vendita di alloggio di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge 24.12.1993 n.560 a rogito del notaio Francesco Arrigo di Messina dell'11.03.2004 (repertorio n. 122281 - raccolta n.10170), registrato a Messina il 30.03.2004 al n.1428 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 14.07.2005 ai nn. 26908 registro generale e 14969 registro particolare, e nel quale è intervenuto anche l'Istituto Case Popolari di Messina, ente gestore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato.
- **Stato di occupazione dell'immobile**: l'immobile è **occupato dai debitori esecutati** che ne sono proprietari.

➢ **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, tuttavia, che secondo la perizia dell'esperto non sussistono i presupposti per la sanabilità dell'immobile.
Si precisa altresì che devono peraltro ritenersi **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 allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

❋❋❋

➢ **ULTERIORI AVVERTENZE PER GLI OFFERENTI E PER L'AGGIUDICATARIO**

Si porta a conoscenza dei potenziali offerenti e dell'aggiudicatario che l'immobile oggetto della presente vendita, rientrante nella categoria dell'edilizia residenziale pubblica (c.d. "edilizia sovvenzionata", realizzata e gestita direttamente da enti pubblici - come gli Istituti Autonomi Case Popolari - con fondi interamente pubblici) e originariamente ceduto in data 11.03.2004 ai sensi della Legge n. 560/1993, presenta alcune specificità di fatto e di diritto, come analiticamente descritte nella relazione del custode giudiziario depositata il 26.08.2025. Si segnalano, in particolare, i seguenti punti.

- *Validità dell'atto di provenienza* (compravendita del 15.07.2009): l'atto con cui gli attuali debitori esecutati hanno acquistato l'immobile in data 15.07.2009 può considerarsi valido ed efficace. Sebbene la Legge n.560/1993 (art.1, comma 20) prevedesse un vincolo di inalienabilità decennale (decorrente dalla registrazione dell'atto di vendita), richiamato nell'atto di vendita dell'11.03.2004, la normativa regionale applicabile (art. 19, comma 9, L.R. Sicilia 4/2003) ha ridotto tale termine a cinque anni. Poiché la vendita del 2009 è avvenuta decorso tale

quinquennio (rispetto alla vendita dell'11.03.2004, registrata il 30.03.2004) e a seguito dell'integrale saldo del prezzo originario da parte dei danti causa degli odierni esecutati, il bene è legittimamente entrato nel patrimonio dei debitori.

- *Diritto di prelazione dell'IACP Messina*: la normativa di settore (L. n. 560/1993, art.1, comma 20) riconosce un diritto di prelazione (parimenti richiamato nell'atto di vendita dell'11.03.2004) in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) in caso di vendita volontaria dell'alloggio. Pur non risultando agli atti se, in occasione della compravendita del 15.07.2009, sia stata preventivamente effettuata (da parte dei danti causa degli odierni debitori esecutati) la relativa comunicazione all'ente (circostanza che non è stata oggetto di accertamento da parte del perito in sede di acquisizione della documentazione presso l'IACP di Messina), si precisa che il diritto di prelazione legale non si applica alle vendite forzate, in quanto la vendita coattiva che si perfeziona nell'ambito di una procedura esecutiva non costituisce un atto di disposizione volontaria del bene, presupposto necessario per l'esercizio della prelazione. Di conseguenza, l'acquisto da parte dell'aggiudicatario può ritenersi stabile e non potrà essere assoggettato all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'IACP.

- 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 **1.02.2027)**.

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 (e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche), accedendo al **Portale del gestore www.spazioaste.it**, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando *"invia offerta"*, il modulo ministeriale di *"Inserimento offerta (presentazione offerta telematica)"*. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica sotto forma di file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), che dovrà essere successivamente **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 "VAI ALL'ANNUNCIO") al menu «PRESENTA UN'OFFERTA», che attiverà un link direttamente al sito del gestore (www.spazioaste.it) alla scheda della vendita (Asta Telematica), menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documentazione", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".
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 almeno al 15% del prezzo offerto per il 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.13869 (coordinate IBAN: IT 03 X 03426 16500 CC0010013869) presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.64/2025 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.64/2025 R.G.Es. Imm. - versamento 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, e cioè le ore 12:00 del 1.02.2027), 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):

  - 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 recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante e da questi sottoscritta digitalmente) 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 alternativa, se l'offerta è presentata (e sottoscritta digitalmente) da un soggetto interno alla società, all'offerta deve essere allegata altresì copia della delibera assembleare che autorizzi il detto soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura

speciale o copia autentica della procura generale (entrambe notarili) rilasciate dal legale rappresentante e attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

- **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 (in misura pari almeno al **15%** del **prezzo offerto** - e non del prezzo base - con la precisazione che detta cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ed ancora:

- 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;

- 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;
- 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 possibile contattare l'assistenza tecnica del gestore della vendita per avere un supporto con la registrazione al portale e con la presentazione della domanda di partecipazione all'indirizzo email: garaimmobiliare@astalegale.net.
È possibile inoltre fare domande sulla registrazione al portale e sulla presentazione delle domande di partecipazione alle gare online compilando il form presente nel Portale del gestore all'indirizzo https://www.spazioaste.it/assistenza/contattaci. Oltre ciò, la Astalegale.net offre un servizio di assistenza telefonica attraverso un call center attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 al seguente numero telefonico: 02 800 300 21.372.

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

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **2.02.2027, 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. (pag.7), sono autorizzati a partecipare alla vendita **esclusivamente** le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati. **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 S.p.A. 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 autenticherà 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 il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di **euro 18.109,58** sopra indicata);
- 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 (e cioè alle ore 15:00 del giorno 3.02.2027)**; 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**, e sarà 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. 64/2025 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.13869 (coordinate IBAN: IT 03 X 03426 16500 CC0010013869)** presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.64/2025 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. 64/2025 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Natale Galipò";
- ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.13869 (coordinate IBAN: IT 03 X 03426 16500 CC0010013869)** presso la Tyche Bank S.p.A., Filiale di Messina, intestato a "proc. es. imm. n.64/2025 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 (e cioè la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.).

4) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

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).**- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 ogni ragione ed azione, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà 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** (*ordinanza di delega del 3.11.2025, pag.5, lett. v*).

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITA' - 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).**- L'immobile viene venduto libero 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. (pag.16), come modificata dal decreto del 30.03.2026, 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 della Astalegale.net S.p.A.:

- sul sito ***www.astalegale.net*** *(sul quale dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima)*;

ed ancora:

- sul sito ***www.normanno.com*** (a rotazione con i siti www.tempostretto.it e www.messinasportiva.it);
- sui siti ***www.immobiliare.it***, ***www.casa.it*** e ***www.idealista.it***.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ p.e.c.: avvnatalegalipo@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, 9.11.2026

Firmato digitalmente da
NATALE GALIPO'
CN = NATALE GALIPO'
SerialNumber = TINIT-GLPNTL61P18I086I
C = IT

(firmato digitalmente)
Il Professionista Delegato
- avv. Natale Galipò -