

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N.86/2020 R.G.E. Giudice: Dott. Ugo SCAVUZZO

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott. Andrea COSTA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

III ESPERIMENTO

Il sottoscritto, dott. Andrea Costa, iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Messina, per il tramite dell'Associazione Professionale CO.PA.S., con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int.29, vista l'ordinanza di delega emessa il 30.09.2024 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Ugo Scavuzzo per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. **86/2020**,

AVVISA

che giorno **11.11.2026 alle ore 10:00**, avanti a sé, presso la sede dell'Associazione Professionale CO.PA.S., sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int.29, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista ex art.22 D.M. n.32/2015 tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Rete di Imprese del seguente LOTTO UNICO, così identificato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di diritto di superficie (S.C.A.R.L. INTERLINEA) per 99 anni, di cui 66 restanti, a MESSINA Via Benedetto Croce SNC, frazione Sperone, della superficie commerciale di 212,50 mq. L'immobile è costituito da un'area scoperta pavimentata con conglomerato bituminoso ad eccezione di una piccola porzione adibita a fioriera. E' interna ad un complesso condominiale circondato da una recinzione e chiuso con un cancello elettrico.

L'area circonda il fabbricato su tre lati est, nord e ovest ed è destinata a parcheggio. Essendo destinata a parcheggio ed essendo improbabile ogni altra utilizzazione, ai fini della stima il CTU, Ing. Gaetano DE LORENZO, ha ipotizzato la possibilità di ricavare fino a 17 posti auto della misura di 5,00 mt x 2,5 mt, per un totale di 212,50 mq di superficie commerciale risultante, benché il lotto in vendita comprenda anche la restante superficie di 562,5 mq che non può essere occupata in quanto necessaria sia per spazio di manovra e viabilità, che per il mantenimento della servitù di passaggio nascente dalla posizione del cancello di ingresso al complesso e della presenza di porte e porte – finestra di alcuni immobili posti al piano terra del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. **Identificazione catastale: foglio 40 particella 1381 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 775, classe 06, consistenza 775 mq, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA CATERINA**

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

MESSINA, piano: T, intestato a "Soc. Coop. Edil. INTERLINEA a r.l., superficie" e "Comune di Messina, Oneri Concessionario dell'area".

Descrizione: Consistenza commerciale complessiva unità principali: 212,50 m².

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.766,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.700,00

Identificazione catastale: foglio 40 particella 1381 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 775, classe 06, consistenza 775 mq, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA CATERINA MESSINA, piano: T, intestato a "Soc. Coop. Edil. INTERLINEA a r.l., superficie" e "Comune di Messina, Oneri Concessionario dell'area".

Coerenze:

Si tratta di un'area scoperta che circonda un fabbricato condominiale su tre lati est, nord e ovest. E' interna ad un complesso condominiale circondato da una recinzione e chiuso con un cancello elettrico.

Al suo interno sono presenti accessi privati condominiali al fabbricato e pertanto l'area risulta gravata da servitù di passaggio nascenti dallo stato di fatto originario del fabbricato.

L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università e Polo Ospedaliero Papardo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Stato di possesso:

L'immobile è attualmente libero. Si tratta di un'area scoperta, che circonda un fabbricato condominiale sui lati est, nord e ovest. Al suo interno sono presenti accessi al fabbricato e pertanto, benché libera, risulta gravata da servitù di passaggio nascenti dallo stato di fatto originario del fabbricato.

Conformità edilizia e catastale:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona Piano di Zona Sperone. L'immobile risulta conforme. Si tratta di un'area scoperta, pavimentata all'atto di costruzione del complesso condominiale e quindi precedentemente alla istituzione del vincolo ambientale nascente dalla Zona di Protezione Speciale di Capo Peloro. E' un'area catastalmente adibita a parcheggio e come tale risulta legittimamente utilizzabile.

Vincoli e oneri giuridici da cancellare a carico della procedura:

Iscrizioni: ipoteca legale attiva, iscritta il 27/01/2009 a Messina ai nn. 2830/418, a favore di Serit Sicilia S.p.a., contro Interlinea Soc. Coop. a r.l. Importo ipoteca: 81.752,48. Importo capitale: 40.876,24;

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13586/9637, a favore di Fallimento di Ragno Gaetano, contro Società Cooperativa Edilizia a r.l. "Interlinea", derivante da Verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina. Il pignoramento deriva da un debito di € 75.599,08 oltre interessi e spese.

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 37.011,60 (trentasettemilaundicieuro/60), determinato dalla decurtazione del 10% sul precedente prezzo di vendita, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Offerta minima: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base e, quindi, pari o superiore ad **Euro 27.758,70** (ventisette milasettecentocinquantottoeuro/70) pena l'inefficacia dell'offerta.

Rilancio minimo in aumento: **Euro 1.800,00** (milleottocentoeuro/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c.

FISSA

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, il termine per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Viale San Martino is.79/B n.261 (MODALITA' ANALOGICA ovvero cartacea) o in via telematica secondo le modalità di cui *infra* (MODALITA' TELEMATICA),

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

- L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e con espressa indicazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge;
- L'offerta d'acquisto può essere presentata o in via telematica (offerente telematico) o in forma analogica ovvero cartacea (offerente tradizionale);
- Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom Rete di Imprese**, con sede legale presso la capogruppo Gruppo Edicom S.p.A. via Torre Belfredo n. 64, c.p.a. 30174 Mestre – Venezia.

IN FORMA ANALOGICA (ovvero cartacea):

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso i locali dell'associazione professionale CO.PA.S, siti in Messina, Viale San Martino is.79/B n.261 scala B **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita;**
- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati;
- L'offerta redatta in carta semplice in regola con il **bollo di € 16,00**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

generali sulle condizioni di vendita, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del Tribunale ed il numero della Procedura Esecutiva;
- b) L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il lotto di riferimento;
- d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà mai essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- e) L'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.);
- f) I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:

- Persona fisica: cognome – nome – luogo e data di nascita – residenza e/o domicilio – stato civile del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico – copia del documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge).

Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.

Offerta formulata da un genitore esercente la potestà su un minore: ai dati di cui al precedente punto andrà aggiunto il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Persona Giuridica: se l'offerente agisce quale legale rappresentante: denominazione – sede – codice fiscale e/o partita IVA – Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

- g) **il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto, **l'aggiudicatario dovrà**

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

versare entro il termine per il saldo del prezzo anche le superiori somme a suo carico, che verranno all'uopo specificate dal delegato e comunicate a mezzo raccomandata a/r (e/o PEC), in uno all'importo del saldo prezzo dovuto, alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- h)** la prestazione di **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto** (il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia ed esclusione dell'offerta, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a **"Trib. ME – Proc. n. 86/2020 R.G.Es.I. – Prof. del. dott. A. Costa**, ovvero a mezzo bonifico bancario irrevocabile eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia, sede di Messina, cod. **IBAN:IT8800503616501CC0631613680, con causale: "versamento cauzione"**; resta inteso che, ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

i) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- 1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- 2) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. ME – Proc. 86/2020 R.G.Es.I. – Prof. del. dott. A. Costa"** o, nel caso di pagamento a mezzo bonifico bancario (nelle modalità suindicate) la ricevuta attestante l'avvenuta esecuzione dello stesso, per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia;
- 3) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- 4) l'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala Aste sopra indicata: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

IN FORMA TELEMATICA:

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito **<https://www.garavirtuale.it>**. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Le offerte andranno 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, qui di seguito riportati estensivamente.

Art. 12 – Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e. la descrizione del bene;
 - f. l'indicazione del referente della procedura;
 - g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
 - l. 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;
 - m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

regolamento.

All'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultano i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione dei poteri.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.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'art.13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art.2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma;
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

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'art.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 nonna dell'articolo 12, comma 1, lettera l);
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 nonna 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'art.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'art.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'art.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'art.26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art.12, comma 1, lettere a), l) ed m);
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

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

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.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la sede dell'Associazione Professionale CO.PA.S., sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int.29, ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

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 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'art.12, comma 1, lettera l) del D.M. n.32/20 I5, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni

CO.P.A.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt.13 e 14 del D.M. n.32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (pena inefficacia). Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico sul conto corrente bancario della procedura**, acceso presso B.A.P.S. S.p.A., sede di Messina, cod. **IBAN:IT8800503616501CC0631613680** con l'indicazione della seguente **causale: "versamento cauzione"**. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziandosi che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;
- ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 n.32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato presso la sede dell'Associazione Professionale CO.PA.S., sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int.29,
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2° dell'art.571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

I rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al delegato per chi ha presentato offerta analogica. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che nel tempo di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e termini di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:
 1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 4. ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
 5. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

6. resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene, di registrazione, trascrizione e voltura (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali);
7. è possibile per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
8. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art.571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente;
9. le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere di importo pari a quanto suindicato per ciascun LOTTO. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale;
10. in caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate in tal modo:
 - a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 - b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
 - c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
11. In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
 - a) nel caso di un'unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
 - b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

A

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

- 12. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o nel minore termine indicato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.**

Detto pagamento potrà essere effettuato o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. ME – Proc. n.86/2020 R.G.Es.I. – Prof. del. dott. A. Costa"**, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la B.A.P.S., sede di Messina, cod. **IBAN: IT8800503616501CC0631613680**

Gli eventuali interessati, potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993.

- 13. Non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.**

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

PUBBLICITÀ

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio del **Gruppo Edicom S.p.A.** alla pubblicazione su: Portale delle vendite Pubbliche **"www.pvp.giustizia.it/pvp"** e sui siti internet, **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.tribunale.messina.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it**, **www.canaleaste.it** della società incaricata degli adempimenti pubblicitari, ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito.

CUSTODIA

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

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al tel. 090 - 2931421, email: copasesecuzioni@gmail.com, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche "www.portalevenditepubbliche.giustizia.it".

ASSISTENZA

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE GRUPPO EDICOM Rete di Imprese**, tramite Contac center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

CO.PA.S.

Viale San Martino Is.79/B n.261
98123 - MESSINA
Tel. 090.2931421 - Fax 090.8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente;
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega suindicata e successivi rinnovi.

Messina, lì 30.07.2026

Il professionista delegato

dott. Andrea Costa



