

# **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.138/2022 R.G.E. Giudice: Dott. D. C. Madia**  
**Professionista Delegato e Custode giudiziario: avv. Giovanni COSTA**

---

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

#### **V ESPERIMENTO**

Il sottoscritto, Avv. Giovanni Costa, iscritto all'albo degli avvocati di Messina, per il tramite dell'Associazione Professionale COPAS, con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int.29, vista l'ordinanza di delega emessa il 27.10.2023 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 138/2022,

#### **AVVISA**

che il giorno **22.07.2025 alle ore 10:00** avanti a sé, presso la sede dell'associazione CO.PA.S., sita in Messina, Viale San Martino is.79/B n.261, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://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, così identificato:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in VENETICO (ME) VIA SICILIA s.n., piano terra, della superficie commerciale di 111 mq. Trattasi di locale in edificio a tre elevazioni fuori terra più garage (l'intero edificio sviluppa quindi 4 piani, di cui 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato), prospiciente su Via Sicilia e su Via Nino Bixio. L'accesso avviene da entrambi i lati prospicienti su strade pubbliche, attraverso 4 gradini lato Via Sicilia e attraverso l'androne condominiale lato Via Nino Bixio. Il locale si sviluppa interamente al piano terra lievemente rialzato rispetto alla quota stradale ed è costituito da un unico ambiente di circa mq 84, dalla zona di servizio, comprendente i WC di circa mq 8, dalle superfici accessorie del pianerottolo più scalini d'ingresso, di circa mq 9, e del ripostiglio sottoscala con altezza non abitabile, di circa mq 7.

**Identificazioni catastali: Identificato al catasto fabbricati al foglio 2, particella 1965, sub.9, categoria C/1, classe 1, consistenza 88 mq, rendita € 2.299,68.**

**Coerenze:** a Nord confina con terreno stessa ditta, ad Est con Via Sicilia, a Sud con fabbricato altra ditta; ad ovest con Via Nino Bixio.

**Vincoli ed oneri giuridici:**

**Trascrizioni:** verbale di pignoramento immobiliare (atto del 20/07/2022 rep. n.2365), trascritto a MESSINA il 19/08/2022 ai nn. 23525/18856;

**Iscrizioni:** ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato (stipulata il 03/06/2010, rep. nn.34239/11507), iscritta il 04/06/2010, ai nn.17776/2777; a margine si segnala annotazione n.5659/834 del 21/02/2011, per frazionamento in quota derivante da atto notarile pubblico

del 28/01/2011, rep. nn. 34683/11798, sull'unità immobiliare staggita, in catasto fabbricati al f. 2, Part. 1965, sub 9, C1 – Piano Terra.

Situazione urbanistico ed edilizia:

Conformità edilizia: Nessuna difformità.

Conformità catastale: Nessuna difformità.

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Diritto reale pignorato: Piena proprietà

Il bene immobile è meglio descritto nella relazione di stima del perito, Luca D'amico, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Stato di occupazione: Attualmente l'immobile è libero. Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Avv. Giovanni Costa.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00** (settantacinquemila/00), 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 € **56.250,00** (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00), pena l'inefficacia dell'offerta.

**RILANCIO MINIMO: € 3.500,00** (tremilacinquecento/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 (in tal caso la stessa sarà ritenuta valida solo ove all'avvocato sia stata rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita che dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara).
- 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 Edicom Finance srl in Via Torre Belfredo n.64, 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 generali sulle condizioni di vendita e di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica ove mancante, 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 dell'offerta, 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.).
- 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 ***“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 138/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giovanni Costa”***, ovvero a mezzo bonifico bancario irrevocabile eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa (oggi BAPS), sede di Messina, cod. **IBAN: IT76M0503616501CC0631613464**, **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.
- 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 ***“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 138/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giovanni 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.
  - 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;
  - 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:**



- 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

**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, l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica ove mancante ed inoltre:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;



- All'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento d'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. Dichiarazione con l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica ove mancante.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
  4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
  5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.





6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.



**Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso

pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Con riferimento a quanto sopra si precisa che:**

- 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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.



**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' 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 la Banca Agricola Popolare di Ragusa, sede di Messina (oggi BAPS), cod. **IBAN: IT76M0503616501CC0631613464**, con causale: **"versamento cauzione"**. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti



accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste, 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.; in caso di offerta per persona da nominare la stessa sarà ritenuta valida solo ove all'avvocato sia stata rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita (procura che dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara);
- 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.

#### **MODALITA' 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 26.2.2015 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.

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](http://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 sala aste della società Edicom Finance, sita in Messina, Via Solferino n. 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 2° comma 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 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 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 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ed al relativo importo delle 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 alla 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. 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 accompagna 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.

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 ***"Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 138/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giovanni Costa"***, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, sede di Messina, cod. **IBAN: IT76M0503616501CC0631613464**.

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.

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 ed al relativo importo delle 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 versare, entro il termine fissato per il saldo del prezzo, anche dette spese che verranno liquidate e comunicate allo stesso, dal Professionista Delegato, successivamente all'aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di giorni 15 dalla predetta comunicazione che verrà inviata, a mezzo PEC o raccomandata a/r. I pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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 della Ediservice S.r.l. alla pubblicazione, secondo le convenzioni in atto con il Tribunale di Messina, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito internet [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è stato nominato anche custode giudiziario. La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al tel. 0902931421, email: [copasesecuzioni@gmail.com](mailto: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".

L'allegazione documentale indicata in perizia, ove non visionabile sui siti di pubblicità, è a disposizione degli interessati presso la sede dell'associazione professionale COPAS, previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode ai recapiti su indicati o, in alternativa, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina.

### **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 Contact 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 canali di contatto:

- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://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



Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235. Viene, di seguito, riportato l'elenco delle scelte possibili: TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche

Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara

#### **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.

Messina, 22 aprile 2025

**Il Professionista delegato**

*Avv. Giovanni Costa*

