

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. 83/2024 R.G.E. – Giudice: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Professionista delegato e Custode giudiziario: Avv. Giovanni Costa

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA I ESPERIMENTO

* * * * *

L'Avv. Giovanni Costa, iscritto all'albo degli avvocati di Messina, c/o Associazione Professionale CO.PA.S., con sede in Messina, Viale San Martino is.79/B n.261, vista l'ordinanza di delega emessa in data 16.01.2026, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 83/2024 R.G.Es. del Tribunale di Messina, cui è stata riunita la procedura esecutiva n.44/2025 R.G.Es. del Tribunale di Messina.

AVVISA

che il **giorno 01 luglio 2026, alle ore 11:00**, in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo l'apertura delle buste e l'esame delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA tramite il gestore delle vendite telematiche "Gruppo Edicom S.p.A.", dei seguenti **LOTTI**, così identificati:

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento sito in Messina – Località Acqualadrono, ad angolo tra la via Brigantino ed il vicolo della Goletta. L'immobile è posto al piano terra e l'accesso avviene dalla corte della part. 101 sub 2. Composto da un vano all'ingresso da cui si accede alla cucina, al bagno e ad un vano retrostante. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 48,70.

Identificazione catastale: Foglio 2, particella 101, sub 1 (ex Sez. Urb. 2 - Fg. 2 p.lla 101 sub. 1), zona censuaria 02 - Categoria A/4, Classe 04, Consistenza Vani 3,5. Superficie Catastale Totale 48 mq. escluse aree scoperte. Rendita € 32,54 - Via Acqualadroni piano T.

Vincoli ed oneri giuridici: Come da certificazione notarile sono state riscontrate le seguenti formalità.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, Reg. Part. 15404, Reg. Gen. 50536 del 29.11.2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio 2548/1541 del 24.11.2006.

Trascrizioni: Trascrizione Reg. Part. 10094, Reg. Gen. 12711 del 08.05.2024, nascente da Verbale di Pignoramento del 12.04.2024, Numero di repertorio 1343/2024, emesso da Uff. Giud. Unep c/o Corte d'Appello di Messina; Trascrizione Reg. Part. 5736, Reg. Gen. 7341 del 19.03.2025, nascente da Verbale di Pignoramento del 28.02.2025, Numero di repertorio 786, emesso da Uff. Giud. Unep c/o Corte d'Appello di Messina.

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

Conformità urbanistica edilizia e Conformità catastale:

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima cui si fa espresso richiamo, la planimetria catastale del fabbricato risulta presentata in catasto il 20/10/1964. Stante quanto sopra l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato in data antecedente al 1967.

Stato di possesso dell'immobile: L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 26.280,00 (ventiseimiladuecentoottanta/00), 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 ad **euro 19.710,00** (diciannovemilasettecentodieci/00), pena l'inefficacia dell'offerta.

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito in Messina – Località Acqualadrone, ad angolo tra la via Brigantino ed il vicolo della Goletta. All'immobile, posizionato al primo piano, si accede tramite una corte in cui è posizionata una scala metallica. La scala metallica è attualmente in pessime condizioni e conduce al ballatoio di accesso al piano primo oggetto della presente procedura insieme alla corte. L'immobile risulta composto da un vano ingresso da cui si accede alla cucina, al bagno, ad una stanza da letto e ad un vano retrostante in cui è posizionata una scala metallica a chiocciola che conduce al torrino scala ed al terrazzo. Tutto l'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 48,70.

Identificazione catastale: Foglio 2, particella 101 (ex Sez. Urb. 2 - Fg. 2 p.la 101) Zona censuaria 02 - Categoria A/4 - Classe 12 - Consistenza Vani 3,5 – Superficie Catastale Totale 55 mq. Totale: escluse aree scoperte 50 mq. - Rendita € 119,30 - Via Acqualadroni piano 1 – 2.

Vincoli ed oneri giuridici: Come da certificazione notarile sono state riscontrate le seguenti formalità.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, Reg. Part. 15404, Reg. Gen. 50536 del 29.11.2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio 2548/1541 del 24.11.2006.

Trascrizioni: Trascrizione Reg. Part. 5736, Reg. Gen. 7341 del 19.03.2025, nascente da Verbale di Pignoramento del 28.02.2025, Numero di repertorio 786, emesso da Uff. Giud. Unep c/o Corte d'Appello di Messina.

Conformità urbanistica edilizia

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima cui si fa espresso richiamo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella perimetrazione C.E. art. 18 legge 865_1971. Dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dei luoghi risultano delle difformità sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Conformità catastale

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

Come rilevato dal C.T.U. nella relazione di stima cui si fa espresso richiamo, tra la planimetria catastale e la planimetria dei luoghi risultano delle difformità. Non risulta rappresentata al piano terra la scala a chiocciola che conduce al torrino scala ed al terrazzo e le pareti interne hanno un'angolatura differente. Occorre presentare una pratica docfa per aggiornare la planimetria.

Stato di possesso dell'immobile: L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 25.740,80 (*venticinquemilasettecentoquaranta/80*), al netto delle spese per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica (quantificate in euro 3.000,00) e di quelle per la presentazione della pratica DOCFA per la regolarizzazione catastale (quantificate in euro 400,00), 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 ad **euro 19.305,60** (*diciannovemilatrecentocinque/60*), pena l'inefficacia dell'offerta.

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00 (*mille/00*), in caso di gara sull'offerta più alta.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita**, inviandole all'indirizzo pec: offertavp.dgsia@giustiziacert.it del Ministero della Giustizia.

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

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato: "PROC ES n. 83/2024 RGES. TRIB MESSINA" al seguente codice IBAN presso B.A.P.S. S.p.A., sede di Messina: **IT74 U050 3616 501C C063 1613 579**. **Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.**

Il bonifico, con **causale "proc. Esecutiva n° 83/2024 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*”, giusta l'ordinanza di delega il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dalla norma di specie e a quanto contenuto nell'ordinanza di delega.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata;



infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.


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

1) dell'entità del prezzo offerto; 2) dell'ammontare della cauzione prestata; 3) del minor termine previsto per il versamento del prezzo; 4) nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della



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

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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

Le imposte e tasse relative al trasferimento degli immobili, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n° 227 saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.

Si avverte che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e - quindi - al residuo prezzo.

Tutti i versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, al seguente codice IBAN presso B.A.P.S. S.p.A., sede di Messina: **IT74 U050 3616 501C C063 1613 579** o mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Messina – Proc. es. 83/2024 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Giovanni Costa**", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/93 al creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (che verrà inviata a mezzo pec o raccomandata a.r.).

Non è concessa la 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.

Entro il termine per il versamento del prezzo la parte aggiudicataria con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo n.231 del 21.11.2007.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del **Decreto del Ministro della Giustizia n° 32 del 26 febbraio 2015**, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

- 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;
- i)* l'importo versato a titolo di cauzione;
- l)* la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m)* il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n)* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o)* l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.



5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13: “Modalità di trasmissione dell'offerta”.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore, di cui al comma 1, di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta al passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14: “Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica”

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).



4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15: "Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);



- j)* l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k)* la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l)* il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m)* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- n)* l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a.1)* bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),
- a.2)* documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace);
- a.3)* qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- a.4)* qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b)* procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c)* procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;



CO.PA.S.

Viale San Martino, is. 79/B, n. 261
98123 – Messina
Tel. 090 2931421 - Fax 090 8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 30 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.

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. Per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.



CO.PA.S.

Viale San Martino, is. 79/B, n. 261
98123 – Messina
Tel. 090 2931421 - Fax 090 8967765
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

Se il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo che verrà indicato nell'avviso di vendita.

PUBBLICITA'

La pubblicità inerente alla vendita, disposta nell'ordinanza di delega, verrà eseguita a cura del professionista delegato, con l'ausilio del gestore, **GRUPPO EDICOM S.p.A.**, mediante pubblicazione: *a)* Portale Vendite Pubbliche; *b)* sui siti www.tempostretto.it e www.tribunale.messina.it; *c)* www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG dell'8.07.2013); sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima; *d)* con il Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; *e)* Rivista Aste Giudiziarie Nazionale e digitale.



CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è stato altresì nominato custode del bene pignorato. La visita dell'immobile potrà effettuarsi, 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, con appuntamento telefonico concordato con il professionista custode al tel. 090 2931421; e-mail: copasesecuzioni@gmail.com.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso la sede della Associazione CO.PA.S. in Messina, Viale San Martino, 261.

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 Imprese, tramite Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- E-mail: venditelematiche@edicomsrl.it;
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

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;

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

2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche;
3. 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, li 16 marzo 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Giovanni Costa

