



TRIBUNALE DI MESSINA

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

Procedura esecutiva immobiliare n.189/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA (9° esperimento, rifissazione)

L'Avv. NATALE GALIPÒ, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°189/2016 R.G.E., giusta originaria ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. del 6 dicembre 2017, comunicata il 21 marzo 2018 e successivi provvedimenti di rimodulazione e conferma;

- richiamata la propria relazione iniziale del 26.11.2018;
- vista l'ordinanza di rimodulazione della delega del 27.07.2020, con la quale il Giudice dell'esecuzione ha (tra l'altro) ritenuto non necessario disporre il richiamo dell'esperto stimatore, purché nell'avviso di vendita fosse rappresentata con la massima trasparenza la situazione di fatto e di diritto in cui versano gli immobili da subastare, ed in particolare la questione legata alla servitù di passaggio carrabile in atto esistente - in via di fatto - e riguardante la strada che dalla via Circuito consente l'accesso al parcheggio a servizio dell'hotel Capo Peloro (pagg.25-39 relazione del delegato del 26.11.2018);
- visti i tentativi di vendita telematica sincrona mista andati *deserti* in date:
 - **16.02.2021** [1° esperimento - prezzi base: € 12.000.000,00 per il lotto 1 (con offerta minima pari a € 9.000.000,00); € 1.070.000,00 per il lotto 2 (con offerta minima pari a euro 802.500,00)];
 - **19.05.2021** [2° esperimento - prezzi base: € 10.800.000,00 per il lotto 1 (con offerta minima pari a € 8.100.000,00); € 963.000,00 per il lotto 2 (con offerta minima pari a euro 722.250,00)];
- visto, ancora, il decreto del Giudice dell'Esecuzione del 27.05.2021, con il quale è stato autorizzato il ribasso del **20%** del prezzo base rispetto a quello indicato per l'ultimo tentativo andato deserto ed è stata altresì **eliminata**, dal novero degli adempimenti pubblicitari della nuova vendita, la pubblicazione sul sito www.venditegiudiziali.it;
- visto il successivo esperimento di vendita del **15.09.2021** (3° tentativo) - al prezzo base di € 8.640.000,00 (con offerta minima pari a € 6.480.000,00) per il lotto 1 e di € 770.400,00 (con offerta minima pari a € 577.800,00) per il lotto 2 - rimasto anch'esso *deserto*;
- considerato che in occasione della vendita telematica sincrona mista del **18.01.2022** [4° esperimento - prezzi base: € 6.912.000,00 (con offerta minima pari a € 5.184.000,00) per il lotto 1 ed € 616.320,00 (con offerta minima pari a € 462.240,00) per il lotto 2] è stato **aggiudicato** il lotto 2 per il prezzo di euro 638.000,00 e che la medesima vendita è stata invece dichiarata *deserta* con riferimento al lotto 1;

- visto, altresì, il decreto del Giudice dell'Esecuzione del 26.01.2022, che ha autorizzato il delegato ad esperire il quinto esperimento di vendita del **lotto 1** con applicazione di un **ribasso del 30%** rispetto all'ultimo tentativo di vendita infruttuoso;
- visto il tentativo di vendita telematica fissato per il giorno **22.04.2022** (**5° esperimento**), al prezzo base di **€ 4.838.400,00** (con offerta minima pari a **€ 3.628.800,00**) ed andato anch'esso deserto;
- visto il decreto del Giudice dell'Esecuzione del **5.05.2022**, che ha tra l'altro autorizzato il delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di n.3 vendite senza incanto del compendio pignorato, disponendo - per il primo esperimento di vendita - il ribasso del **20%** del prezzo base rispetto all'ultima asta andata deserta e che per i successivi esperimenti il prezzo di vendita dovesse individuarsi nel medesimo importo della precedente vendita andata deserta, ribassato ogni volta nella misura del **15%**;
- visti pertanto i tentativi di vendita rimasti *deserti* del:
 - **15.09.2022** (**6° esperimento**), al prezzo base di **€ 3.870.720,00** (con offerta minima pari a **€ 2.903.040,00**) e
 - **24.01.2023** (**7° esperimento**), al prezzo base di **€ 3.290.112,00** (con offerta minima pari a **€ 2.467.584,00**);
 - **17.05.2023** (**8° esperimento**), al prezzo base di **€ 2.796.595,20** (con offerta minima pari a **€ 2.097.446,40**);
- visto il decreto del Giudice dell'Esecuzione del **7.08.2023**, che ha tra l'altro autorizzato il delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di **n.2** vendite senza incanto del compendio pignorato, disponendo che in ciascuna occasione il prezzo di vendita del bene dovesse individuarsi nel medesimo importo della precedente vendita andata deserta, ribassato ogni volta nella misura del **20%**;
- considerato che la (**9^a**) vendita inizialmente programmata per il giorno **19.12.2023** non è stata poi celebrata a causa della mancata effettuazione della pubblicità di rito da parte della società incaricata dei servizi pubblicitari, la quale aveva lamentato il pagamento delle spese di pubblicità di un *precedente* tentativo di vendita da parte della creditrice precedente;
- visti, altresì, il decreto reso dal G.E. in data **22.11.2023** (in esito a relazione del delegato del 18.11.2023) con il quale è stata disposta la ripresa delle operazioni di vendita;
- visto l'avviso di vendita dell'8.01.2024, con il quale è stata fissata la vendita senza incanto, con modalità telematica mista, per il giorno **4.04.2024** (**9° esperimento**), al prezzo base - ribassato del **20%** - di **€ 2.237.276,16** e con offerta minima pari ad **€ 1.677.957,12**;
- richiamati, ancora, il verbale di sospensione delle operazioni della vendita del 4.04.2024, predisposto dal professionista delegato ed il successivo decreto del **6.04.2024** con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha confermato la sospensione delle operazioni di vendita e disposto il richiamo dell'esperto stimatore per l'effettuazione degli accertamenti suggeriti dal delegato in punto di coinvolgimento della particella 1666 del foglio 4 nell'ambito della realizzazione dell'opera pubblica "Ponte sullo Stretto di Messina";
- visto altresì il **decreto del 26.07.2024** con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Giudice

dell'Esecuzione ha **revocato** il provvedimento di sospensione delle operazioni di vendita disposto con il decreto del 6.04.2024, autorizzando il professionista delegato a fissare - *una volta ottenuto l'assenso della creditrice fondiaria procedente alla effettuazione dei nuovi adempimenti pubblicitari* - un nuovo esperimento di vendita, **allo stesso prezzo base di quello già fissato per il giorno 4.04.2024** (e cioè al prezzo base di euro 2.237.276,16, con offerta minima pari ad euro 1.677.957,12);

- vista la manifestazione di assenso alla pubblicità della nuova vendita, comunicata dal difensore della creditrice fondiaria procedente con nota a mezzo p.e.c. del 31.07.2024;
- visto, infine, il decreto del **7.10.2024**, con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il professionista delegato a riprendere le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, prorogando di mesi 12 il termine per il compimento delle attività delegate;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F;

A V V I S A

che mercoledì **15 gennaio 2025, ore 10:30**, in Messina, via Solferino 29, presso la sala aste telematiche della società Gruppo Edicom S.p.A. (già Edicom Finance s.r.l.) e con l'assistenza del detto gestore della vendita telematica, avrà luogo la

(9^a) VENDITA SENZA INCANTO **con modalità telematica sincrona mista**

del seguente compendio immobiliare ubicato in Messina, e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

► **LOTTO 1:** intera piena proprietà del complesso immobiliare in sito in Messina, Villaggio Torre Faro, via Circuito, contrada Margi, costituito da una struttura alberghiera, classificata 4 stelle, a quattro elevazioni fuori terra di cui una sottostrada e in parte interrata, con locali a servizio della struttura e piccoli locali interni a destinazione commerciale, dotato di ampi spazi pertinenziali esterni adibiti anche a parcheggio scoperto e giardino con piscina; identificato in catasto come segue:

► nel **CATASTO FABBRICATI del Comune di Messina**, in ditta aggiornata, **al foglio 46, particelle:**

- **1666, sub.3**, zona censuaria 2, categoria **D/1**, senza indicazione di classe, consistenza e superficie catastale, rendita euro 18,00 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04.06.2014, pratica n. ME0241199 in atti dal 04.06.2014 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.166255.1/2014)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: S1 - ANNOTAZIONE: classamento e rendita validati (D.M. 701/94);

- **1666, sub.4**, zona censuaria 2, categoria **D/2**, senza indicazione di classe, consistenza e superficie catastale, rendita euro 202.726,00 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA

del 04.06.2014, pratica n. ME0241203 in atti dal 04.06.2014 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.166259.1/2014)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: S1-T-1-2-3 - NOTIFICA: notifica effettuata con protocollo n. ME0348837 del 28.10.2010;

- **1666, sub.5**, zona censuaria 2, categoria **D/8**, senza indicazione di classe, consistenza e superficie catastale, rendita euro 2.976,00 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04.06.2014, pratica n. ME0241204 in atti dal 04.06.2014 -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.166260.1/2014)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - NOTIFICA: notifica effettuata con protocollo n. ME0348839 del 28.10.2010;
- **1666, sub.6**, zona censuaria 2, categoria **D/6**, senza indicazione di classe, consistenza e superficie catastale, rendita euro 736,00 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04.06.2014, pratica n. ME0241205 in atti dal 04.06.2014 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.166261.1/2014)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - NOTIFICA: notifica effettuata con protocollo n. ME0348840 del 28.10.2010;
- **1666, sub.7**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita euro 1.058,84 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.8**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita euro 1.494,83 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.9**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita euro 1.276,84 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.10**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 59 mq, rendita euro 1.743,97 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.11**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 47 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita euro 1.463,69 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.12**, zona censuaria 2, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita euro 1.121,12 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati;
- **1666, sub.16**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 483 mq, superficie catastale totale 483 mq, rendita euro 299,34 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: S1 - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati - RISERVE: 1 - atti di passaggi intermedi non esistenti;

- **1666, sub.17**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 649 mq, superficie catastale 649 mq, rendita € 402,22 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO: via Circuito piano: S1 - ANNOTAZIONI classamento e rendita validati - RISERVE: 1 - atti di passaggi intermedi non esistenti;
 - **1666, sub.18**, senza intestazione, consistenza e rendita [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 22.03.2012 - protocollo n.ME0074523 in atti dal 22.03.2012 RIDUZIONE DI BCNC (n.5718.1/2012)] - INDIRIZZO: via Circuito piano: T; partita A;
 - **1793**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 94 mq, superficie catastale totale 94 mq, rendita euro 58,26 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO: via Circuito piano: S1 - ANNOTAZIONI: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- nel **CATASTO TERRENI del Comune di Messina**, in ditta aggiornata, al **foglio 46, particelle:**
- **1636**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 21, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario 0,08 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO dell'11.01.2005, pratica n.ME0005977 in atti dall'11.01.2005 (n.5977.1/2005)];
 - **1637**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 ca 27, reddito dominicale euro 1,74, reddito agrario 0,49 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO dell'11.01.2005, pratica n.ME0005977 in atti dall'11.01.2005 (n.5977.1/2005)];
 - **1639**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 01 ca 30, reddito dominicale euro 0,64, reddito agrario 0,60 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO dell'11.01.2005, pratica n.ME0005977 in atti dall'11.01.2005 (n.5977.1/2005)];
 - **1773**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 44, reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario 0,17 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
 - **1774**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 40, reddito dominicale euro 0,55, reddito agrario 0,15 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
 - **1775**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 30, reddito dominicale euro 0,41, reddito agrario 0,12 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
 - **1776**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 25, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario 0,10 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
 - **1777**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 ca 45, reddito dominicale euro 1,98, reddito agrario 0,56 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
 - **1778**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02 ca 23, reddito dominicale euro 3,05, reddito

agrario 0,86 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];

- **1779**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02 ca 29, reddito dominicale euro 3,13, reddito agrario 0,89 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1780**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 55, reddito dominicale euro 0,75, reddito agrario 0,21 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1781**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 87, reddito dominicale euro 1,19, reddito agrario 0,34 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1782**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 67, reddito dominicale euro 0,92, reddito agrario 0,26 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1783**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 35, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario 0,14 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1785**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 01 ca 29, reddito dominicale euro 1,77, reddito agrario 0,50 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1788**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 02 ca 85, reddito dominicale euro 3,90, reddito agrario 1,10 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)];
- **1790**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 51, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario 0,20 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 21.03.2012, pratica n.ME0073470 in atti dal 21.03.2012, presentato il 20.03.2012 (n.73470.1/2012)].

Il lotto nel complesso confina a:

- *a nord*: con part. 1472 altra ditta, via Margi, part. 43 altra ditta, part.1018 altra ditta.
- *a est*: part. 611 altra ditta, part. 610 altra ditta, part. 609 altra ditta, part. 334 altra ditta, part. 614 altra ditta; part. 496 altra ditta;
- *a sud*: con via Circuito Torre Faro
- *a ovest*: con part. 413 altra ditta, part. 414 altra ditta, part. 1427 altra ditta, part. 841 altra ditta, part. 210 altra ditta, part. 307 altra ditta.

• **PREZZO BASE COMPLESSIVO: euro 2.237.276,16**

• **OFFERTA MINIMA: euro 1.677.957,12** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 100.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI -

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta dall'esperto

arch. Nunziatina Pino e depositata in data 27.03.2017 nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione “Pubblicità” del presente avviso, potrà essere richiesta in copia anche al professionista delegato; alla predetta perizia si fa comunque **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all’acquisto consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480) **sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza degli immobili oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.**

La descrizione delle unità in vendita è altresì contenuta nella **relazione del professionista delegato/custode del 26.11.2018**, depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo.

In particolare, la richiamata perizia di stima (integrata, quanto alla descrizione, dalle risultanze dei verbali di sopralluogo del custode giudiziario) riporta quanto segue con riferimento al compendio immobiliare in vendita.

- o **Ulteriore descrizione degli immobili:** il suddetto compendio risulta composto da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sul lato sud e sui restanti lati (ovest, nord e est) a 4 elevazioni fuori terra, la cui la prima elevazione è posta sottostrada e in parte interrata.

L’albergo è composto da 98 camere per gli ospiti poste al primo e secondo piano e che, sulla scorta di quanto indicato nella relazione di stima e all’esito dei sopralluoghi eseguiti dal custode giudiziario, sono così divise: 36 doppie, 27 matrimoniali con possibilità di letto aggiunto, 30 piccole suite, 5 camere per disabili, tutte con bagno e fornite di climatizzatore, telefono, asciugacapelli, frigobar, veranda.

Sono altresì presenti al piano terra due ambienti ristorante, una sala conferenze, una sala lettura e svago, bar per la prima colazione e *Lounge bar*, nonché cinque piccoli locali destinati a negozio, un locale parrucchiere, centro benessere, oltre locali specifici a servizio della struttura.

La superficie del lotto, rilevata dalla planimetria catastale, risulta di circa 16.000 mq., con le seguenti destinazioni: superficie coperta 3.095,00 mq, aree a verde circa 9.976,00 mq, parcheggio ad uso esclusivo dell’albergo di circa mq 1.226,00. Altre piccole particelle limitrofe al parcheggio di circa 1.702,00 mq sono catastate quali terreni e risultano nel certificato di destinazione urbanistica ricadenti in area **F1f/P** e **B4e**; alcune di queste particelle sono **strada di accesso al parcheggio** e ai lotti limitrofi.

L’edificio ha forma planimetrica ad H e consta di tre corpi, di cui due rettangolari posti ad est e ad ovest ed uno di forma ellittica centrale che li unisce e dove si trovano solo passerelle di collegamento dei corridoi dei due corpi in cui sono ubicate le camere: più specificamente, l’edificio si compone - da punto di vista strutturale - di cinque corpi di fabbrica separati da giunti tecnici: due per ogni corpo rettangolare e il collegamento centrale ellittico; un altro corpo di fabbrica risulta interrato e posizionato sotto il terrazzamento antistante l’entrata principale dalla via Circuito di Torre Faro.

La relazione di stima riporta che in fase di progettazione è stata sfruttata la pendenza del terreno per creare un **piano sottostrada** (indicato anche come **piano seminterrato**), in cui si trovano i locali a servizio della struttura ed un locale commerciale di circa 724,00 mq, facente parte del **Lotto 2** sottoposto a pignoramento e aggiudicato in data 18.01.2022.

Tutta l’area è recintata da un basso muretto nella parte frontale (via Circuito) con due accessi

pedonali ed uno per scarico veloce; sul retro sono presenti una recinzione in rete metallica, un alto muro e un cancello in ferro (con uscita sulla via Margi); ad est la zona parcheggio è aperta verso la strada d'accesso. Si accede anche da una strada al confine sud ovest per arrivare al piano sottostrada.

L'intera struttura (il piano seminterrato, il piano terra, i piani primo, secondo, terzo e la terrazza di copertura) è dotata di ascensori per la clientela e di servizio, nonché di quattro vani scala esterni di emergenza posti alle estremità dei corpi rettangolari e di un vano scala interno; un'altra scala esterna collega il piano terra con il piano seminterrato conducendo alla sala convegni, al giardino e alla piscina.

Si precisa, per completezza, che il compendio immobiliare individuato al lotto 1 è dotato al piano terra di una porzione identificata nel catasto fabbricati al **foglio 46, particella 1666 sub.18**, senza intestazione, rendita e consistenza, e catastalmente riportata come **bene comune non censibile** ed inserito alla **partita speciale A** [dati derivanti da VARIAZIONE del 22.03.2012 pratica n. ME0074523 in atti dal 22.03.2012 - RIDUZIONE DI BCNC (n. 5718.1/2012)], che - come evidenziato nella relazione di stima (pag.6) - risulta, nella dimostrazione grafica dei subalterni di cui all'allegato elaborato planimetrico (All. A-20 e All. A-32), quale disimpegno e corte al piano terra (da intendersi quindi ricompresi nella presente vendita): conseguentemente, attenendo l'iscrizione del detto bene nella partita speciale esclusivamente al legame intercorrente tra il bene comune e le altre unità immobiliari di riferimento, la voltura automatica (in caso di vendita) restituirà esito negativo.

La suddetta relazione segnala altresì che l'area assegnata a **parcheggio del lotto 1 è rappresentata dalle particelle 1666 sub.16 e sub.17 e dalla particella 1793**, tutte ricadenti nel foglio di mappa 46.

o **Le destinazioni delle parti dell'immobile e le risultanze degli accessi del custode giudiziario:**

■ **Il piano sottostrada o seminterrato**

Il **piano seminterrato** presenta un'altezza catastale pari a m 3,40, sviluppa una superficie lorda coperta pari a circa 4.228,00 mq ed ha accessi attraverso il portico che segna quasi tutto il perimetro: precisamente da est dall'area parcheggio, da nord tramite le scale di collegamento verticale ai piani superiori, da ovest dal giardino, mentre a sud la struttura è chiusa dal muro di sostegno del terrapieno.

La parte a sud di questo piano, precisamente il solaio di copertura, corrisponde al terrazzamento del piano terra antistante l'entrata dell'albergo.

■ **Il piano terra**

Secondo la relazione di stima, il **piano terra** ha un'altezza catastale pari a circa m 3,90, superficie lorda coperta pari a circa 3.095 mq ed accesso dall'area esterna e dal piano interrato mediante scale interne ed ascensori.

- Il corpo rettangolare posto ad ovest è destinato ai ristoranti "Casa Major" e "Cariddi"; vi sono altresì ubicati i w.c. per gli ospiti, la sala bar, un locale scaldavivande, la cucina e la sala lavaggio, posizionati tra i due ristoranti. I lati lunghi del corpo rettangolare sono muniti di portico.

- Il corpo centrale ha forma ellittica e presenta le seguenti destinazioni: *hall, reception* con piccolo ufficio, ripostiglio e w.c..

• Nel corpo rettangolare posto ad est sono presenti i seguenti ambienti: centro benessere con bagno turco, sauna finlandese, sala massaggi, sala trucco, wc e ripostigli (**fig.46, part.1666 sub. 5**); palestra annessa al centro benessere (**part.1666 sub.6**); sala parrucchiere (**part.1666 sub. 7**).

Questi locali, tutti limitrofi, usufruiscono di un w.c. con anti w.c.

Vi sono poi cinque ambienti negozio che creano la c.d. galleria commerciale (**part.1666 sub. 8, sub. 9; sub. 10; sub. 11; sub. 12**); sono altresì presenti un locale destinato a *Lounge Bar* - con possibilità di servizio sulla corte esterna - e un locale wc.

Il portico affianca le pareti più lunghe; è presente una scala che lo collega, ad est, con il piano sottostante in prossimità del supermercato.

Si precisa che, in occasione del sopralluogo eseguito dal custode giudiziario in data 16.10.2020 i sopraddetti locali adibiti a centro benessere, bagno turco, sauna e doccia tropicale (palestra compresa), risultati in stato di inutilizzo (e in parte smantellati) nel corso dei precedenti accessi del custode, sono stati rinvenuti puliti e risistemati.

Sempre in occasione dell'accesso del 16.10.2020 gli altri locali commerciali al piano terra, precedentemente risultati in disuso, privi di arredi o solo parzialmente arredati (compreso il negozio prima adibito all'attività di parrucchiere), sono stati rinvenuti anch'essi puliti e risistemati, come pure il negozio adibito a bazar e rivendita di tabacchi (già denominato "Bazar Capo Peloro"), trovato chiuso e privo di arredi, presumibilmente a causa della interruzione del rapporto con il precedente conduttore.

Per completezza, si rileva che anche nel corso dei sopralluoghi eseguiti dal custode in date 16.10.2020 e 7.03.2022, i locali al piano terra adibiti all'attività del ristorante denominato "Cariddi" sono stati trovati (come in precedenza) **in stato di disuso**, privi di arredi, attrezzature e dei dispositivi di illuminazione prima presenti (asportati e/o smontati), con demolizione di alcune pareti divisorie e di parte del controsoffitto.

■ Il piano primo

Al **primo piano** (che ha altezza catastale pari a m 2,70 e superficie lorda coperta di circa 2.865) si accede dalla scala interna e dagli ascensori; in esso sono ubicate (come si ricava dalle planimetrie richiamate dall'esperto stimatore) **64 camere**, precisamente: 58 doppie, 3 camere doppie per diversamente abili, 3 triple, tutte dotate di servizi igienici e piccola veranda. Vi sono anche un deposito e servizi igienici di servizio.

Secondo le rilevazioni effettuate dall'esperto stimatore, la camera *standard* con bagno sviluppa una superficie utile di mq. 20,60; la veranda di forma quadrata ha un'area di mq. 8,30.

■ Il piano secondo

Al **secondo piano** (che ha altezza catastale pari a m 2,70 e superficie lorda coperta di circa 2.467 mq) si accede dalla scala interna e dagli ascensori; la relazione di stima riporta che al secondo piano sono ubicate 30 camere, mentre - secondo quanto riferito dal direttore della struttura nel corso del sopralluogo del 26.07.2018 - **le camere sono in realtà 34**, di cui n.28 piccole *suites* con salottino, bagno ed antibagno e n.2 camere doppie (tipologia *standard*), nonché n.2 triple (tipologia *comfort*) e n.2 camere per *disabili*. Tutte le camere sono dotate di servizi igienici e piccola veranda; vi sono, inoltre, un ambiente deposito e servizi igienici di servizio.

■ Il terzo piano (terrazza)

Secondo le risultanze della relazione di stima, la **terrazza di copertura** (servita dalle scale e dagli ascensori) ha una superficie lorda coperta di 2.562,30 mq; vi sono situati alcuni locali tecnici e ambienti deposito.

■ La corte esterna

La superficie coperta del fabbricato risulta di 3.095,37 mq., mentre la **corte esterna**, destinata a verde, ha un'estensione di circa 9.236,00 mq.

L'area è recintata sul fronte strada (sud) con un basso muretto; sul retro (nord) con rete metallica e con recinzione alta in prossimità di un lotto edificato.

Confina ad est con "*strada privata di proprietà*" (sulla quale si dirà più approfonditamente *infra*) d'accesso al posteggio che delimita il confine con altri lotti edificati, a nord con lotti edificati e con la via Margi, ad ovest con lotti liberi e con una strada carrabile di accesso alle particelle confinanti e alla corte dell'albergo; a sud insiste la strada principale (via Circuito). Mancano i cancelli di ingresso alla proprietà, tranne che nella zona piscina su via Margi, che risulta, allo stato, fruibile alla clientela dell'albergo.

L'area esterna presenta la seguente sistemazione:

- area parcheggio (est) a livello sottostrada (piano seminterrato), destinata agli ospiti e per le operazioni di carico e scarico delle merci. Risulta collegata con il piano superiore attraverso una scala esterna posizionata a sud, oltre che dagli accessi, scala e ascensori; dal piano seminterrato si accede dalla predetta "*strada privata*" che si diparte da via Circuito;
- area verde (sud) piantumata a prato sul fronte principale verso la strada via Circuito, con entrate pedonali e carrabili.
- area verde (ovest), destinata a parco giochi, piantumata a prato, con possibilità di accesso tramite cancello ad un lotto limitrofo (proprietà di terzi) in cui vi sono giochi di intrattenimento per bambini; in questa zona vi sono gli affacci del piano seminterrato del corpo rettangolare ovest. Si accede al percorso carrabile che parte da via Circuito sul confine ovest del lotto.
- zona piscina (nord): vi è presente una piscina a sfioro, dalla forma irregolare, fruibile solo d'estate ed accessibile dalla *hall*, scendendo una rampa di scale, o dagli ambienti posti al piano seminterrato; appositi cancelli d'entrata permettono l'accesso carrabile dal parcheggio e dalla via Margi (anche se quest'ultimo, in sede di sopralluogo, è stato rinvenuto per buona parte coperto da vegetazione formatasi spontaneamente ed è sembrato inutilizzato da tempo).

- **Problematiche riscontrate con riferimento alle condizioni del compendio**: la relazione di stima segnala che, malgrado la recente edificazione, l'immobile presenta notevoli **problemi di infiltrazione** con ampie macchie di umidità: in alcune parti, provenienti dalla facciata continua, in prossimità dell'area *reception*; ed altresì in prossimità dei vani ascensore. In altre parti la provenienza delle infiltrazioni è stata riscontrata in prossimità degli infissi sul retro del piano terra e in alcune camere dei piani superiori.

L'esperto riporta altresì che, al momento del suo secondo accesso del 15.02.2017, erano in corso di esecuzione alcuni lavori di manutenzione esterna con la creazione di griglie di raccolta per la corretta defluizione delle acque piovane in corrispondenza dei tubi verticali

di scarico, consistenti in impermeabilizzazione con guaina fluida di porzioni di veranda, con opere di pitturazione finale all'interno delle camere.

Sempre la relazione di stima riporta che l'ampia terrazza al piano terra antistante l'immobile, che funge da copertura dei locali sottostanti interrati, presenta ampie fessurazioni, probabili zone di infiltrazioni, dato che anche il piano interrato sottostrada denota parti rovinate e con tracce di intonaco scrostato; ed altresì che vi è presenza di umidità di risalita al piano seminterrato, dove anche il soffitto denota tracce di forte ammaloramento da infiltrazioni.

La copertura dello stabile, a terrazza praticabile, risulta in cattivo stato di manutenzione, con pavimentazione "saltata" in diverse zone e manto bituminoso non applicato a regola d'arte.

Ai piani inferiori le fioriere che delimitano i terrazzi delle camere del primo piano non risultano impermeabilizzate, causando infiltrazioni di umidità e scrostamenti dell'intonaco.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti dal custode giudiziario il 26.07.2018 e il 16.10.2020, il direttore dell'albergo ha dichiarato che, successivamente agli accessi eseguiti dal perito, sono stati eseguiti alcuni lavori di sistemazione e ripristino di diverse parti della struttura (con rifacimento della pavimentazione delle verande di alcune camere degli ospiti, fioriere comprese, alcune delle quali sono state eliminate), e ciò anche in quelle zone della corte esterna al piano terra che evidenziavano in precedenza problemi di infiltrazioni di umidità.

In occasione dell'accesso del custode giudiziario del 7.03.2022 lo stato delle infiltrazioni di umidità è parso peraltro in peggioramento (ad es., nelle verande delle camere standard al 1° piano e delle *junior suites* al 2° piano che sono state visionate, nonché nelle pareti interne delle stesse; nella *hall* dell'albergo e nei depositi sotto la veranda esterna).

Le condizioni della terrazza sono apparse (da ultimo, anche negli accessi del 16.10.2020 e del 7.03.2022) sostanzialmente identiche a quelle riportate dall'esperto stimatore, essendosi rilevato - oltre alla situazione di distacco di alcune mattonelle della pavimentazione in diverse zone della terrazza - anche l'effettuazione di alcuni interventi di sistemazione del manto impermeabilizzante, che (secondo quanto riferito dal direttore dell'albergo) non sono stati tuttavia in grado di risolvere definitivamente il problema.

- o **Pratiche edilizie, storia urbanistica e conformità catastale del lotto 1:** la relazione di stima agli atti del procedimento segnala (pag.8), in punto di **conformità urbanistico-edilizia**, la sussistenza di rapporto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Messina del 2.08.2010 dal quale si evince che, a seguito degli accertamenti effettuati il 27.07.2010, **l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto.**

L'esperto evidenzia altresì di avere constatato, dall'esame del progetto presente presso gli uffici di urbanistica del Comune di Messina, che **l'attuale sistemazione del piano terra è difforme - nella distribuzione degli ambienti - rispetto alle planimetrie:** più precisamente, sono distinti in progetto - quali "*Box a servizio della residenza*" - gli attuali locali corrispondenti al ristorante denominato "Casa Major" ubicato nel corpo rettangolare ad ovest, nonché i negozi, gli ambienti già destinati a palestra e al centro benessere, il "Lounge Bar" del corpo rettangolare est.

Sotto il profilo della **conformità catastale**, l'esperto segnala tuttavia che **non sussiste alcuna difformità** (in ogni caso, nella vendita forzata non trova applicazione la normativa in materia di "congruenza soggettiva e oggettiva" dei dati catastali di cui al D.L. n°78/2010 - cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, Studio 1-2011/E approvato in data 11.03.2011).

In relazione al **titolo abilitativo** che assiste il compendio individuato come **lotto 1** la relazione di stima in atti segnala la sussistenza di **concessione edilizia intestata alla società eseguita rilasciata in data 11.05.2005 - n. prot. 73/2005** - per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra costituito da cinque corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, con la prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel, con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L., in Messina c/da Margi, Torre Faro ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "F1f".

L'agibilità risulta rilasciata in data 02.08.2010 - n. prot. 1/3122-21287 (All. B-11 alla relazione di stima).

La concessione è stata rilasciata a condizione che le destinazioni dei vari locali (sala mensa, cucina, centro *fitness*, ecc.) fossero pertinentialmente legate alle attività del motel e, considerato che l'intervento era previsto in deroga, ai sensi dell'art. 66 delle N.A. vigenti, fossero state mantenute le destinazioni e le attività nel suo complesso.

L'esperto stimatore ha evidenziato (cfr. "elaborato peritale lotto 1 - Fabbricato destinato ad albergo", pag.10) che la concessione sopra richiamata è stata rilasciata per la **realizzazione di un Motel**, mentre invece dai successivi atti, dai sopralluoghi eseguiti e dallo stato di fatto risulta invece costruito un **Hotel Resort 4 stelle**.

La relazione di stima segnala altresì la sussistenza di:

- **comunicazione di inizio lavori** del 12.05.2005;
- **atto di Convenzione Edilizia** presentata in data 25.02.2005, n. prot. rep. 23308 in Notaio Maria Flora Puglisi, trascritto il 23.03.2005 ai nn. 10407/5949, a favore del Comune di Messina e contro la società odierna eseguita ed altri, con cui la ditta lottizzante si è impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione primaria sugli immobili;
- **dichiarazione di inizio attività** (c.d. D.I.A.) presentata in data 27.04.2009 - n. prot. 1/2512 - integrata il 17.03.2010 (prot. 66357), verificata dall'Ufficio il 23.03.2010, per lavori di modifica dei locali accessori di pertinenza di una struttura alberghiera (cucina, bar, centro *fitness*, ecc.) realizzati in deroga ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A., e per lavori di sistemazione esterna con spostamento piscina.
- **autorizzazione paesaggistica**, rilasciata a condizione, prot. 9482/cc del 08.11.2004;
- **comunicazione di fine lavori** del 01.07.2008 - prot. n.1/1481;
- **dichiarazione di fine lavori e collaudo** delle opere del 12.06.2009 - n. prot. 1/3461.

- **Certificazioni del lotto**: l'elaborato peritale agli atti del procedimento (e al quale espressamente si rinvia) contiene un elenco dettagliato delle certificazioni e/o della documentazione amministrativa rilasciate con riferimento al lotto in esame (pagg.10-11): tra queste, la **dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza degli impianti** ex L. 05.03.90 n°46 (art. 7, poi art 9 D.M. n°37/08), presentata in data 12.09.2008 - n. prot. 1/3122, integrata in data 13.03.2009 prot. 1/1645; ed altresì il **certificato di rispondenza dell'opera, ex art.28 L. n. 64/1974**, rilasciato in data 02.07.2008 - n. prot. 23279 - con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina ha attestato che i lavori relativi alla costruzione di una struttura ricettiva costituita da un villaggio turistico a 4 stelle denominato "Torre Faro Village" e da attrezzatura commerciale, composta da sei corpi di fabbrica (di cui i corpi A, B, C, D, E a tre elevazione fuori terra oltre cantinato, e il corpo F ad una elevazione seminterrata) in via

Circuito, c.da Margi del Villaggio Torre Faro, già ultimati, non davano luogo ad osservazioni in ordine alla L. 02.02.1974, n. 64, art. 28.

Dagli atti del procedimento esecutivo risulta altresì che il compendio in vendita risulta pure munito di **attestato di prestazione energetica** redatto dall'arch. Luigi Spadaro in data 18.03.2014, con validità **dieci anni**, più esattamente per la part. 1666 del foglio 46, sub 4-5-6-7-8-9-10-11-12; dal detto attestato (che si trova allegato alla relazione di stima, insieme al contratto di affitto di azienda del 2.04.2015 al quale il certificato era unito, con il numero B-13) risulta che l'edificio rientra nella **classe energetica C**.

Si precisa peraltro che l'originaria ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c. del 6.12.2017 prevede tra i requisiti dell'offerta di acquisto la dichiarazione dell'offerente, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 e del d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., di provvedere a propria cura e spese (in caso di mancanza) alla richiesta sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e con esonero della procedura dalle relative incombenze.

- **Destinazione urbanistica delle particelle censite al catasto terreni e ricomprese nel lotto 1:** la relazione di stima attesta che nel piano regolatore vigente, in forza di delibera Variante Generale al P.R.G., approvata con D.D.R. n.686/2002, l'immobile individuato dalla particella 1666 del foglio 46, ricade in zona **F1f/P**.

Le particelle censite al catasto terreni (relazione di stima albergo, pag.19) hanno le seguenti ricadenze, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica del 29.02.2017 allegato alla relazione di stima (all. B-4):

- fg. 46 **partt. 1777, 1636, 1637, 1774, 1775**, per una superficie catastale di **mq. 342,21**, in zona **B4e** (c.d. di *completamento*);
- fg. 46 **partt. 1639, 1776, 1780, 1781, 1782, 1783, 1785, 1788, 1790** per una superficie catastale di **mq. 864,00**, in zona **F1f/P**;
- fg. 46 **partt. 1778, 1779, 1773** per una superficie catastale di **mq. 469,00**, in parte in zona **F1f/P** e in parte in zona **B4e**.

La disciplina delle Zone "F1" (*Servizi territoriali di progetto*) è contenuta all'art.54 delle Norme di attuazione ("F1f" attrezzature per trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.) .

- **Vincoli e/o altre formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto 1:** per completezza espositiva si osserva infine che la relazione di stima (ma, prima ancora, la relazione notarile agli atti del procedimento) attesta la sussistenza di un **contratto preliminare di vendita** a rogito del Notaio Bernardo Maiorana del 29.11.2012 (rep. n. 8350-racc n. 4778, trascritto in data **12.12.2012** ai nn. 31496/25052, con il quale la società oggi eseguita ha promesso e si è obbligata a vendere la proprietà in ragione dell'intero di una porzione dell'immobile sito nel territorio del Comune di Messina, c/da Margi villaggio Torre Faro, facente parte della struttura alberghiera denominata Capo Peloro Resort, in catasto fg. 46 part. 1666 sub. 4-18. Secondo quanto affermato dall'esperto stimatore (*cf. "elaborato peritale lotto 1", pag.9*) l'atto definitivo non avrebbe potuto comunque essere concluso in ragione delle condizioni per le quali era stata rilasciata la concessione edilizia. Con nota a mezzo p.e.c. del 30.07.2019 il promittente venditore ha confermato al custode giudiziario che il contratto definitivo non è stato mai sottoscritto (si richiama, in ogni caso, il

disposto dell'art.26545-*bis*, 3° comma. c.c.).

Trattasi comunque di **formalità** che, per quanto **inopponibile** all'eventuale acquirente **non potrà tuttavia essere cancellata con il decreto di trasferimento**, poiché i contratti preliminari non rientrano tra le formalità da cancellarsi secondo la previsione dell'art. 586 c.p.c..

Dagli atti del procedimento risulta altresì la presenza di **un atto preliminare di servitù** del 29.11.2012 a rogito del Notaio Bernardo Maiorana in data 29.11.2012 (rep. n. 8350 racc. n.4778), trascritto in data **12.12.2012** ai nn. 31497/25053, con il quale le parti hanno convenuto che la porzione di portico oggetto della pattuizione (**fg. 46 part. 1666 sub. 18, bene comune non censibile**) avrebbe dovuto essere trasferita libera da ogni e qualsiasi vincolo dovuto alla esistenza, al confine sud del portico medesimo, dell'uscita di sicurezza e le stesse si sarebbero obbligate a costituire, in sede di stipula di atto definitivo di vendita, servitù perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitare con ogni mezzo di trasporto su ruote, in favore della porzione di corte promessa in vendita ed a carico della strada di accesso che si diparte da via Circuito, che sarebbe rimasta di proprietà della società esecutata.

Anche nel caso in oggetto, non risulta che il contratto definitivo sia stato poi stipulato (non rilevandosi, né nella certificazione notarile, né da apposito aggiornamento ipotecario eseguito dal professionista delegato, alcuna trascrizione dell'atto definitivo).

Come già sopra evidenziato con riferimento alla trascrizione del contratto preliminare di vendita (e per le stesse considerazioni ivi esplicitate), anche la trascrizione dell'atto preliminare di servitù del 12.12.2012 costituisce formalità che non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

- o **Stato di occupazione del lotto e contratti aventi ad oggetto unità ricomprese nel lotto 1**: con riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente vendita risulta la sussistenza dei contratti di seguito specificati:

i. contratto di affitto di azienda a rogito del Notaio Maria Flora Puglisi del **14.12.2023** (rep. n.33528 - racc. n.15756) stipulato ai sensi dell'art.104-*bis* L.F. dal curatore fallimentare giusta autorizzazione del Giudice delegato del Tribunale di Messina dell'1.12.2023, ed avente ad oggetto (tra l'altro) il complesso immobiliare turistico denominato "Capo Peloro Resort" censito al foglio 46 part.1666 sub.4, con esclusione dei locali adibiti a centro cottura (*v. infra*) e i depositi posti al piano seminterrato, il tutto con i relativi accessi, pertinenze e servitù attive e passive. Il detto contratto, decorrente dal 01.12.2023, è venuto a **scadere** in data **15.10.2024** ed alla data di scadenza (come da decreto autorizzativo del Giudice delegato dell'1.12.2023), doveva essere riconsegnato alla curatela. Si precisa che, **giusta decreto del Giudice delegato del 24.10.2024**, è stato **autorizzato l'affitto** del Capo Peloro Resort alla Context H.R. s.r.l. alla precedente affittuaria, a far data dalla stipula del contratto e fino alla scadenza, e secondo le altre condizioni e clausole inserite nel contratto già scaduto in data 15.10.2024, con espressa indicazione che **la data di scadenza dello stipulando contratto verrà a coincidere con la data dell'aggiudicazione** del bene nella presente procedura esecutiva immobiliare n.189/2016 R.G.E. Tribunale di Messina **ovvero con la data di emissione del decreto di trasferimento** in favore dell'aggiudicatario.

ii. contratto di locazione commerciale transitoria del 18.09.2024 autorizzato con **decreto del Giudice delegato** del Tribunale di Messina - II^a Sez. Civile, Ufficio Fallimenti - **del 17.09.2024**, registrato a Messina il 27.09.2024 al n.3533 serie 3T, avente

ad oggetto l'immobile da adibirsi a centro cottura e preparazione pasti - sito in Via Circuito, Torre Faro (Messina), presso la struttura "Capo Peloro Resort" - di mq 630 circa, oltre 200 mq circa di aree esterne di manovra e parcheggio, ricompreso nella più ampia porzione immobiliare censita al foglio 46, part.1666 sub.4, categoria D/2, avente decorrenza dal 21.09.2024 **fino al 30.06.2025**, da intendersi risolto di diritto, senza ulteriori formalità di sorta, al momento della convenuta scadenza e **senza possibilità di tacito rinnovo**.

Per completezza si precisa che non risultano (e, nell'eventualità, sarebbero da considerare occupazioni senza titolo) altri rapporti aventi ad oggetto il godimento, da parte di terzi, di unità immobiliari ricomprese nel lotto 1.

- **Dichiarazione di fallimento della debitrice esecutata:** si precisa, per completezza informativa ed a chiarimento di quanto illustrato ai punti superiori, che la debitrice esecutata è stata dichiarata **fallita** con **sentenza n.23 del 21.07.2022** del Tribunale di Messina, depositata telematicamente in cancelleria in data 25.07.2022 (**RGF 21/2022**); ed ancora che, **con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 17.10.2022**, è stato nominato (nuovo) custode giudiziale del compendio nominato il curatore fallimentare avv. Gaetano De Salvo del Foro di Messina.

Allo stato, l'esecuzione immobiliare n.189/2016 R.E. Tribunale di Messina è proseguita, ai sensi dell'art.41, comma 2, D. Lgs. n.385/1993, dalla **creditrice fondiaria Siena NPL 2018 s.r.l.**

- **Spese annue di gestione del compendio:** sul punto la relazione di stima riporta che le spese in oggetto ammontano ad € 70.000,00 l'anno.



➤ **ESISTENZA DI UNA SERVITU' DI FATTO PER L'ACCESSO CARRABILE ALL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO DEL LOTTO 1.**

- Si evidenzia che l'accesso anche carrabile all'area destinata a parcheggio (e al carico e scarico delle merci) a servizio del **lotto 1** avviene, provenendo dalla via Circuito di Torre Faro, attraverso una strada all'inizio della quale è collocato un cancello elettrico. Siffatta strada (non individuata nella perizia di stima con indicazione dell'identificativo numerico delle relative particelle) è stata definita dall'esperto stimatore come «privata» (cfr. "elaborato peritale lotto 1 - fabbricato destinato ad albergo", pagg.15 e 17) e di «proprietà» della società esecutata (cfr. "elaborato peritale lotto 2 - locale commerciale", pag.8).

All'esito di una serie di accessi eseguiti dal custode giudiziario e di un informale confronto sui luoghi con l'esperto stimatore, può ragionevolmente affermarsi che la detta strada ricade *in parte* su proprietà **di terzi** (e quindi esclusa dal pignoramento) e *in parte* su proprietà **della società esecutata** (e le cui particelle sono sottoposte a pignoramento); ed altresì che la strada in esame è stata utilizzata dalla società esecutata per raggiungere, anche carrabilmente, le aree che costituiscono il parcheggio (e la zona di carico e scarico delle merci) del Capo Peloro Hotel (nonché per raggiungere il locale commerciale adibito all'attività di supermercato con le relative aree assegnate a parcheggio - lotto 2 già oggetto di trasferimento).

Si precisa ancora che (come rappresentato nel decreto di trasferimento del lotto 2 del 5.04.2022, trascritto il 14.04.2022 ai nn.9985-8803) che il locale commerciale (supermercato) ricompreso nel lotto 2 confina a nord con area a servizio della piscina del Capo Peloro Hotel (**lotto 1**), alla

quale si accede da un cancello scorrevole (con ingresso anche pedonale) collocato in prossimità dell'ingresso del detto locale commerciale: da quanto esposto discende che, *a carico delle particelle 1792, 1666 sub.14 e sub 15 del foglio 46* (che costituiscono l'area assegnata a parcheggio del supermercato), deve intendersi costituita servitù di passaggio anche carrabile per destinazione del padre di famiglia *a favore* della porzione della corte esterna del Capo Peloro Hotel (lotto 1) in cui ricade la zona piscina, ove non dovesse sussistere altro e più comodo accesso al fondo dominante.

➤ **DERIVAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IN VENDITA.**- Ai fini della continuità storico-catastale tra gli immobili pignorati e quelli oggetto della presente vendita (tutti ricadenti all'interno del foglio di mappa 46), sulla scorta delle risultanze di cui alla certificazione notarile del 9.09.2016 predisposta dal Notaio Enrico Siracusano di Messina e depositata agli atti del procedimento esecutivo, si evidenzia altresì quanto appresso.

Le particelle originariamente pignorate **1630-1631-1632-1633-1634-1635-1638-1640-1641 e 1642** del **foglio 46** sono state **soppresse** e, a seguito di una serie di **modifiche e/o variazioni catastali**, hanno dato origine alle particelle che costituiscono attualmente gli immobili oggetto della vendita.

Più esattamente, dalla certificazione notarile agli atti del procedimento si ricava che le unità oggetto di trasferimento facenti parte della particella 1666 sono state edificate su area censita al catasto terreni al foglio 46 **particella 1666** (derivata dalla soppressione della **particella 1640**), che comprende le **particelle 1663 (ex 1660) -1664 -1665**, trasferita all'urbano giusto tipo mappale del 28.06.2007, protocollo n.ME0233742, in atti dal 28.06.2007 (n.233742.1/2007).

Nello specifico:

- la **particella 1630** è stata **soppressa** ed ha originato la part.1665, la quale a sua volta è stata **unita** alla **particella 1666** (ente urbano).
- La **particella 1631** è stata **soppressa** ed ha originato la **particella 1785** e le partt.1786-1787. La particella 1786 è stata a sua volta **soppressa** ed ha originato le partt. 1789-1791-1793. A loro volta le partt. 1789-1791 sono state **unite** alla **particella 1793** (ente urbano, oggi al NCEU). La part.1787 è stata unita alla **particella 1792** (ente urbano oggi al NCEU).
- La **part. 1632** è stata **soppressa** ed ha originato le particelle **1782-1783**-1784; a sua volta la part.1784 è stata **unita** alla **particella 1792** (ente urbano oggi al NCEU).
- La **part.1633** è stata **soppressa** ed ha originato le **particelle 1790** e 1791; a sua volta la part. 1791 è stata **unita** alla **particella 1793** (ente urbano oggi al NCEU).
- La **part.1634** è stata **soppressa** ed ha originato le **particelle 1773-1774-1775-1776**.
- La **part. 1635** è stata **soppressa** ed ha originato le **particelle 1777-1778-1779**.
- Le **particelle 1636 - 1637 e 1639** non hanno subito variazioni.
- La **part.1638** è stata **soppressa** ed ha originato la part.1664, a sua volta unita alla **part.1666** (ente urbano).
- La **part.1640** è stata **soppressa** ed ha originato la **part.1666** (ente urbano).
- La **part.1641** è stata **soppressa** ed ha generato la **particella 1788** e la part.1789; a sua volta la part.1789 è stata **unita** alla **particella 1793** (ente urbano) oggi al NCEU.

- La **part.1642** è stata **soppressa** ed ha originato le **particelle 1780-1781**.
- La **part. 1666** comprende le particelle 1663 (ex 1660) - 1664 - 1665 e su di essa è stato realizzato un fabbricato composto dalle **particelle 1666 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17** e dalla **part.1666 sub.18** (bene comune non censibile).

➤ **SUL PRESUNTO COINVOLGIMENTO DEL LOTTO 1 ALL'INTERNO DELL'OPERA PUBBLICA DENOMINATA "PONTE SULLO STRETTO DI MESSINA".-**

Per completezza del quadro informativo a disposizione dei terzi interessati, si precisa infine quanto segue.

La zona del Villaggio Torre Faro di Messina (all'interno della quale ricade il complesso alberghiero oggetto della vendita) è direttamente interessata, a vario titolo, dalla realizzazione del Ponte sullo Stretto di Messina.

Come risulta dagli atti del procedimento esecutivo, le operazioni di vendita del 4.04.2024 sono state sospese in quanto era emerso che sulla particella 1666 del foglio di mappa 46 (sulla quale è stato realizzato l'Hotel Capo Peloro) era stato imposto, nell'ambito delle attività finalizzate alla realizzazione del Ponte Sullo Stretto di Messina, un vincolo di *asservimento per pubblici servizi* (ed esattamente su una porzione di mq 66 del detto mappale). L'esperto stimatore, richiamato dal Giudice dell'Esecuzione per chiarire la natura del suddetto vincolo di asservimento, ha rappresentato, nella **relazione integrativa** depositata il **30.05.2024**, che a seguito di un incontro con i responsabili tecnici della società Stretto di Messina S.p.A. aveva appreso che l'asservimento *inizialmente* programmato (che non avrebbe asseritamente limitato il diritto di proprietà sulla porzione interessata) consisteva nell'impegnare una piccola porzione (66 mq) della fascia di terreno posta, sul tratto nord della zona piscina dell'albergo, a confine con la via Margi (dove è ubicata una uscita secondaria, chiusa con un cancello in ferro), al fine di consentire il passaggio interrato di cavi Enel di media tensione. All'esito del detto incontro, l'esperto stimatore ha inviato alla società Stretto di Messina S.p.A., in data 7.05.2024, una nota di osservazioni al programma di asservimento della porzione *de qua*, proponendo la razionalizzazione della servitù pubblica senza l'apposizione di vincoli sull'immobile, e concludendo che - *in ogni caso* - **il descritto asservimento per pubblici servizi non avrebbe costituito circostanza impeditiva della vendita coattiva e non apportava alcuna modifica logistica o di godimento dell'intero e restante lotto da subastare.**

Si precisa che sia la **relazione di c.t.u sull'asservimento** depositata in data **30.05.2024** che la **relazione integrativa sull'asservimento** depositata il **25.06.2024**, entrambe predisposte dall'esperto stimatore arch. Nunziatina Pino (**ed alle quali espressamente si rinvia**), oltre ad essere pubblicate nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potranno essere richieste in copia anche al professionista delegato.

La società Stretto di Messina ha poi comunicato sul proprio sito web, in data **10.07.2024**, di avere proceduto alla pubblicazione dell'**Avviso di chiusura** della fase di partecipazione degli interessati, riguardante i piani particellari e gli elenchi ditte dei soggetti interessati dalle procedure espropriative, aggiornati a seguito dell'istruttoria sulle osservazioni presentate dai soggetti titolati, procedendo all'esito alla razionalizzazione e risoluzione di alcune interferenze e rivedendo le previsioni progettuali sulla cantierizzazione, con la conseguente **riduzione degli asservimenti** e delle occupazioni temporanee.

I **piani particellari** e gli **elenchi ditte** dei soggetti interessati dalle procedure espropriative,

aggiornati a seguito dell'istruttoria sulle osservazioni presentate dai soggetti titolati, sono stati pubblicati sul sito web della Regione Calabria <https://www.regione.calabria.it>, sul sito web della Regione Sicilia <https://www.regione.sicilia.it> e sul sito web della società Stretto di Messina <https://www.strettodimessina.it>.

Con relazione del **24.07.2024** il professionista delegato ha esposto che, dall'esame del nuovo elenco ditte presente sul sito della società Stretto di Messina S.p.A. (e reperibile all'indirizzo web <https://strettodimessina.it/web/espropri-sdm/>) - **non risulta più che la società odierna eseguita e la particella 1666 del foglio di mappa 46 siano interessate da alcun vincolo di asservimento per pubblici servizi** (né di esproprio, avendo il delegato proceduto - per mero scrupolo - alla ricerca testuale, all'interno del file in formato pdf contenente il nuovo elenco ditte, delle particelle di terreno ricomprese nel residuo lotto 1, e cioè le particelle 1793, 1636, 1637, 1639, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1785, 1788 e 1790 del foglio di mappa 46).

Con decreto del **26.07.2024** il Giudice dell'Esecuzione ha pertanto **revocato** il provvedimento di sospensione delle operazioni di vendita emesso in data 6.04.2024 ed autorizzato il professionista delegato a fissare un nuovo esperimento di vendita, allo stesso prezzo base di quello già fissato per il giorno 4.04.2024 (e cioè al prezzo base di euro 2.237.276,16, con offerta minima pari ad euro 1.677.957,12).

➤ **MENZIONE EX ART.173-quater DISP. ATT. C.P.C.**- Fermo restando il **richiamo integrale** alle risultanze della relazione di stima, si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si precisa altresì che **devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..**

- Sez. III - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

Trattandosi di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, le offerte potranno essere presente in forma **analogica (cartacea)** o **telematica**.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Le offerte di acquisto, la cui validità ed efficacia sono regolate dal codice di procedura civile, dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato Avv. Natale Galipò in Messina, **Via XXIV Maggio n. 40 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta **qualsiasi persona**, escluso il debitore, **personalmente**, ovvero **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli

avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Nella vendita senza incanto non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

2) (ANNOTAZIONI SULLA BUSTA).- La busta contenente l'offerta non deve riportare alcuna dicitura esterna; sulla stessa, a cura del delegato o di un suo incaricato *ad hoc*, saranno annotati esclusivamente:

- il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessuna altra indicazione - né 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.**

3) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante:
 - **assegno circolare non trasferibile** (per l'importo pari alla percentuale sopra precisata) **intestato a: "Tribunale di Messina - proc. esec. n. 189/2016 R.G.Es. - Avv. Natale Galipò"**;

ovvero:

- **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al **10%** del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.2930 (coordinate IBAN: IT 54 E 03426 16500 CC0010002930 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "proc. es. imm. n.189/2016 Tribunale di Messina"**, inserendo nella busta l'originale della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare la dicitura "*versamento della cauzione*".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Nel caso in cui il bonifico sia effettuato da "avvocato per persona da nominare", vanno indicati il titolo "avv." e le generalità del medesimo. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica altresì che le spese del detto bonifico devono intendersi **a carico dell'ordinante** e che l'offerente deve prendere in considerazione i tempi tecnici necessari all'intermediario bancario prescelto per l'effettuazione del bonifico, che andrà pertanto eseguito con **congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, e per il buon esito dello stesso: conseguentemente, **ove la cauzione - versata mediante bonifico - non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta (ovvero l'assegno non dovesse essere inserito nella stessa), l'offerta sarà esclusa.**

Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata

inefficace ai sensi dell'art.571 c.p.c.. Si precisa che **il 10% è l'importo minimo della cauzione**, in quanto l'offerente può anche versare anche una cauzione più alta.

▪ **(per le persone fisiche):** 

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*) - il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;
 - se l'offerente è coniugato e 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 sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata;

▪ **(per le società o altri enti):** 

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è presentata;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il modo e il **termine del versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso

di vendita, nonché di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;

- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato).**

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore **www.garavirtuale.it**, selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando "*iscriviti alla vendita*", il modulo ministeriale di "*presentazione offerta*"; il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**) mediante:

- apposita casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente)

oppure, in mancanza di tale indirizzo,

- dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Si raccomanda, prima dell'invio del file - in formato zip.p7m - al Ministero tramite p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it., di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «*effettua un'offerta nel sito del* "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore (www.garavirtuale.it), sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "**Manuale utente**" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) dovrà contenere:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto)**, e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al **10%** del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente conto corrente n.2930 (coordinate IBAN: IT 54 E 03426 16500 CC0010002930 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "proc. es. imm. n.189/2016 Tribunale di Messina"**, inserendo nella busta l'originale della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare la dicitura "*versamento della cauzione*".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che la cauzione dovrà essere versata entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè prima delle ore 12:00 del giorno antecedente la vendita). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

■ (per le persone fisiche): 

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015);
 - se l'offerente è **coniugato** e in **regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta);
 - se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia (dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta);
 - in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;
 - se l'offerta è formulata **da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

▪ **(per le società o altri enti):** 

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

e dovrà altresì contenere (cfr. art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4** (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al **75% del prezzo base**), a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, con possibilità per l'offerente di indicare un **termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della relazione di stima, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili in vendita;

- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo *non determina l'inammissibilità dell'offerta* (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) (ASSISTENZA).- In ogni caso è previsto un servizio di assistenza **a cura del gestore della vendita telematica** 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:

- ✓ sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- ✓ sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- ✓ e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- ✓ chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

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

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- L'apertura dei plichi è fissata il giorno **15 gennaio 2025, ore 10:30**, presso la sala d'aste della Gruppo Edicom S.p.A. (già Edicom Finance s.r.l.) in Messina, via Solferino 29.

Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato; gli offerenti, invece, che hanno depositato l'offerta telematica dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "*on line*" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c.. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore Gruppo Edicom S.p.A. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale **www.garavirtuale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il

gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima di **euro 1.677.957,12** sopra indicata per il **Lotto 1**);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)**, il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - **ma entro il limite di 1/4** - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta **pari almeno al 75% del prezzo base**) si procederà **in ogni caso a gara telematica sincrona** (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) **sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti dall'offerta precedente) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta ritenuta valida. **L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.**

Se il prezzo offerto all'esito della gara è **inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla

vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte equiparabili* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c.** e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della **individuazione della migliore offerta** il professionista terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- i)** maggior importo del prezzo offerto;
- ii)** *a parità di prezzo offerto*, maggior importo della cauzione prestata;
- iii)** *a parità altresì di cauzione prestata*, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv)** *a parità altresì di termine per il versamento del prezzo*, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) (VERBALE DELLA VENDITA SINCRONA).- Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita: a tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

7) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.**

8) (MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI).- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di *interruzioni programmate*, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati* (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;

si procederà ad una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno fissati con separato avviso.

**- Sez. V. - EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -
VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

■ In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Messina - proc. esec. n. 189/2016 R.G.Es. - Avv. Natale Galipò"** ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.2930 (coordinate IBAN: IT 54 E 03426 16500 CC0010002930 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "proc. es. imm. n.189/2016 Tribunale di Messina"**, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- **Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Messina - proc. esec. n. 189/2016 R.G.Es. - Avv. Natale Galipò"** ovvero mediante **bonifico sul conto corrente** di cui al punto precedente, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale). Si precisa altresì, a tale riguardo, che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo.

Entro lo stesso termine di 120 gg. dall'aggiudicazione (o nel diverso termine indicato nell'offerta) dovrà altresì essere versata al professionista delegato la quota di compenso a questi spettante ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

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

4) (POSSIBILITÀ DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice

dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi, con la prima rata da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato - ove lo ritenesse opportuno - interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo.

5) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.). In caso di *versamento rateale del prezzo*, qualora l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., 1° comma, penultima parte).

6) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 *bis* c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

- Sez. VI

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbasia pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITA' - ESCLUSIONE).**- Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [*ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)*] - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).**- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al

momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura.

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).**- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il compendio immobiliare come sopra descritto sarà liberato dal custode giudiziario (funzione rivestita dal curatore fallimentare), *salvo espresso esonero*, in base alle disposizioni dell'art.560 c.p.c. e tenuto conto di quanto esposto alle superiori **pagg.14-15**, punti **i e ii** .

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto giusto quanto disposto nell'ordinanza di rimodulazione della delega ex art.591-*bis* c.p.c. (punto 4.1.), almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita:

■ sul quotidiano la **“Gazzetta del Sud”**;

e sarà altresì pubblicato (anche in forma integrale, *unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima*):

■ sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

■ sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;

ed ancora:

■ sul sito www.messinasportiva.it (in forma di sunto).

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

Custode giudiziale del lotto in vendita è, come sopra esposto, il **curatore fallimentare avv. Gaetano De Salvo** (con studio in Messina, via Università 8, tel. 090711002, e-mail: desalvo.gaetano@virgilio.it, ✉ p.e.c.: desalvo.gaetano@pec.giuffre.it) al quale rivolgersi per l'eventuale visita al compendio.

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

Messina, 4.11.2024

(firmato digitalmente)

Il Professionista Delegato

- avv. Natale Galipò -