

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: dott. Paolo Petrolo

Professionista Delegato e Custode giudiziario: Avv. Teresa Di Pietro

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

II ESPERIMENTO

Il professionista delegato, Avv. Teresa Di Pietro, con studio in Messina, Corso Cavour, 106,

- vista l'ordinanza di delega emessa il 30.10.2023 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Petrolo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare. n. **217/2019 RGE**

- visti i provvedimenti di decadenza pronunciati dal Giudice dell'Esecuzione in merito ai lotti 2 e 3, e che è necessario procedere ad un nuovo esperimento di vendita per i lotti 2 e 3

AVVISA

che il giorno 1.04.2025, alle ore 11,00, avanti a sé, presso la sala aste telematiche della società Edicom Spa, sita in Messina, via Solferino n. 29, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa

dei beni analiticamente descritti nella perizia redatta dal tecnico incaricato Vincenzo Fabio Franza ed allegata al fascicolo, che **dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e precisamente**

LOTTO 2:

- **piena proprietà di casa unifamiliare** a Messina, via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **102,60** mq Identificazione catastale: foglio 62 particella 215 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Mauro Amati, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015)

Il bene oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra (oltre sottotetto non abitabile) destinato ad abitazione unifamiliare, con annessi corte esclusiva, deposito esterno e gazebo.

Il deposito esterno (di circa 17 mq. Di superficie coperta) e gazebo (di circa 21 mq.), sono stati realizzati abusivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e, pertanto, destinati alla demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,76 m..

Coerenze: Nord: via Mauro Amati; Est, Sud, Ovest con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5

(corte BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215). L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

- **monolocale e deposito** a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **34,20** mq L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione

catastale: foglio 62 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA , piano: T-1, , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015) Coerenze: Nord ed Est con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5 (BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215); Sud: con altra ditta (p.lla 353 sub.2); Ovest: con cunettone comunale

Il bene oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente e funzionalmente distinto in due parti: una parte (lato sud), ad una elevazione f.t., destinata ad abitazione (monolocale) ed una parte (lato nord), a due elevazioni f.t., destinata a deposito oltre terrazzo

La porzione sud del fabbricato destinata ad abitazione, di circa 30 mq., confinante con la Part. 353 sub. 2 (in proprietà ad altra ditta) ricade nell'area di delimitazione del vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n. 226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (**oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).**

- **corte di pertinenza** a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **507,00** mq di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 62 particella 353 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T;, derivante da DIVISIONE del 10/03/2015 protocollo n. ME0030198 in atti dal 10/03/2015 DIVISIONE (n. 3842.1/2015) Trattasi di una porzione di terreno adibito a verde pertinenziale con percorsi pedonali scoperti delimitati da camminamenti sul prato, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 214 sub.1 e 215 sub.1.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub. 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: “Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e **solo pedonale dalla via Mauro Amati.**” .

Stato di possesso. LIBERO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione decreto registro generale n.26189, trascritta il 19/10/1993 ai nn. 26189, derivante da Dichiarazione dell' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80.

La formalità è riferita solamente a Particella 214 sub.1.

Con tale Decreto si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina –vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352). **La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad**

effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 20/11/2006 ai nn. 48764, Importo ipoteca: 3.400.000. Importo capitale: 1.700.000. Durata ipoteca: 15 anni

- **ipoteca legale**, iscritta il 10/12/2009 ai nn. 42296/8407, Importo ipoteca: euro 32.214,94. Importo capitale: euro 16.107,47.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 638 natura A4; p.lla 215 natura A4; p.lla 214 sub. 2 natura A8; p.lla 353 natura A8; p.lla 352 natura A8.

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 16/05/2011 ai nn. 15575/2288, Importo ipoteca: euro 35.000,00. Importo capitale: euro 18.868,19.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.lla 215 natura A4; p.lla 638 natura A4.

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 22/11/2013 ai nn. 29892/2649, Importo ipoteca: euro 250.000,00. Importo capitale: euro 185.000,00

- **ipoteca legale**, iscritta il 04/09/2014 ai nn. 20999/1920, Importo ipoteca: euro 90.330,74. Importo capitale: euro 45.165,37.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.lla 215 natura A4; p.lla 638 natura A4;

- **atto di pignoramento**, trascritto il 08/11/2019 ai nn. 30429/22943,

La formalità è riferita a 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 353 sub. 1 natura A8; p.lla 353 sub. 2 natura C7; p.lla 353 sub. 6;. 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 215 sub. 1 natura A4; p.lla 214 sub. 1 natura A4; p.lla 353 sub. 5 natura E; p.lla 638 sub.1 natura A2; p.lla 638 sub. 2 natura C6; p.lla 353 sub. 4 natura E,

- **ordinanza di sequestro conservativo**, trascritta il 09/12/2011 ai nn. 36768/26989,

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.lla 215 natura A4; p.lla 638 natura A4.

- **atto di citazione revoca** , trascritta il 18/07/2018 ai nn. 17097/13011

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 215 sub. 1 natura A4; p.lla 214 sub. 1 natura A4; p.lla 353 sub. 5 natura E; p.lla 638 sub.1 natura A2; p.lla 638 sub. 2 natura C6; p.lla 353 sub. 4 natura E. .

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalla perizia risulta che

CORPO A (part. 215 sub.1):

Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione unifamiliare esisteva in epoca antecedente all' 1settembre 1967.

Il gazebo ed il locale deposito sono stati realizzati in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

CORPO B (part. 214 sub.1):

La porzione di fabbricato destinato ad abitazione esisteva in epoca antecedente all' 1 settembre 1967.

La porzione di fabbricato destinata a deposito è stata realizzata in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

CORPO C (part. 353 sub 5):)

La tettoia presente all'ingresso della corte è stata realizzata in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

Le opere sopramenzionate realizzate in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori sono da considerarsi abusive, non sanabili e pertanto destinate alla demolizione.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione: Opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica ed oneri tecnici forfettari: €.13.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

- **Corpo A (part. 215 sub.1):** Sono state rilevate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale: - lievi differenze riguardo la destinazione degli ambienti interni (il vano adibito a cucina è indicato come “ingresso”; il vano adibito a letto è indicato come “cucina”) e la rappresentazione di una porta d’accesso (non esistente) in luogo di una finestra sulla parete nord.

- differenze riguardo le dimensioni del locale deposito e la realizzazione ex-novo di un gazebo con struttura metallica e copertura in tegole, entrambi destinati alla

- difformità tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione dei confini.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante l’aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, che dovrà essere congruente le opere eseguite per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite e della mappa catastale.

-**Corpo B (part. 214 sub.1)** - il bene in oggetto è parzialmente destinato alla demolizione si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, che dovrà essere congruente con le opere eseguite per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

-**Corpo C (part. 353 sub.5)** - Si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione dei confini. Si dovrà pertanto prevedere un costo forfettario per l'aggiornamento della mappa catastale.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione del lotto:

Spese tecniche per la compilazione e presentazione DOCFA e planimetria aggiornata al Catasto di Messina: €.500,00

Spese tecniche per PREGEO e costi amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: €.1.000,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo base d’asta euro 165.225,03

Offerta minima euro 123.918,77

Rilancio minimo in aumento: euro 6.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

LOTTO 3:

- **piena proprietà di abitazione unifamiliare** a Messina, via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **63,20** mq Identificazione catastale: foglio 62 particella 638 sub. 1, cat. A/2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra destinata ad abitazione, accessibile sia dalla via Consolare Pompea che dalla corte di pertinenza.

L'immobile, seminterrato sul lato nord-ovest, è stato realizzato negli anni '30 quale corpo annesso ad una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62), destinato a portineria.

Si evidenzia che l'immobile risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353, 638 e 352 (**oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2**).

La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,70 m..

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1930.

- **piena proprietà di garage** a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **72,20** mq piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 62 particella 638 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione nord-est di un fabbricato ad una elevazione fuori terra catastalmente ed urbanisticamente destinata a garage .

L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di un vano interrato destinato a garage (come da progetto approvato con Autorizzazione edilizia n.2774 del 15/03/94) al servizio di una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62).

Si evidenzia che l'immobile ricade sotto il vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (**oggi particelle:**

353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2). La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1994.

- piena proprietà di corte di pertinenza a Messina, via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **653,00** mq. Identificazione catastale: foglio 62 particella 353 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T;, derivante da VARIAZIONE del 30/12/2014 protocollo n. ME0377675 in atti dal 30/12/2014 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 210092.1/2014)

Trattasi di una porzione di terreno adibito in parte a verde pertinenziale ed in parte percorsi carrabile e pedonale, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 638 sub. 1 e sub 2 Si accede alla corte tramite un cancello in ferro battuto (ingresso carrabile) ed un portoncino in ferro (ingresso pedonale) ubicati al civico 1619 della via Consolare Pompea.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: *“Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati.”.*

Si rileva inoltre che attualmente non esiste un cancello delimitante il confine tra la corte in oggetto e la corte esclusiva aggraffata alla particella 353 sub. 1, appartenente ad altra ditta.

Nella porzione nord della corte è presente una tettoia, di circa 35 mq. di sup. coperta, realizzata con struttura metallica (si vedano foto nn. 27-28 in "allegato C1"). Tale manufatto, come detto, è stato realizzato abusivamente e pertanto destinato alla demolizione.

Il bene ricade nell'area sottoposta a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (**oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).** La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

STATO DI POSSESSO: LIBERO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione decreto registro generale n.26189, trascritta il 19/10/1993 ai nn. 26189, derivante da Dichiarazione dell' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80.

Con tale Decreto si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R.

1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina –vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352). **La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.**

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 20/11/2006 ai nn. 48764, Importo ipoteca: 3.400.000. Importo capitale: 1.700.000. Durata ipoteca: 15 anni

- **ipoteca legale**, iscritta il 10/12/2009 ai nn. 42296/8407 Importo ipoteca: euro 32.214,94. Importo capitale: euro 16.107,47.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 638 natura A4; p.la 215 natura A4; p.la 214 sub. 2 natura A8; p.la 353 natura A8; p.la 352 natura A8.

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 16/05/2011 ai nn. 15575/2288, Importo ipoteca: euro 35.000,00. Importo capitale: euro 18.868,19.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 22/11/2013 ai nn. 29892/2649, Importo ipoteca: euro 250.000,00. Importo capitale: euro 185.000,00

- **ipoteca legale**, iscritta il 04/09/2014 ai nn. 20999/1920, Importo ipoteca: euro 90.330,74. Importo capitale: euro 45.165,37.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4;

- **atto di pignoramento**, trascritta il 08/11/2019 ai nn. 30429/22943.

La formalità è riferita a 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8; p.la 353 sub. 2 natura C7; p.la 353 sub. 6; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E,

- **ordinanza di sequestro conservativo**, trascritta il 09/12/2011 ai nn. 36768/26989.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

- **atto di citazione di revoca**, trascritta il 18/07/2018 ai nn. 17097/13011,

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 215 sub. 1 natura A4; p.lla 214 sub. 1 natura A4; p.lla 353 sub. 5 natura E; p.lla 638 sub.1 natura A2; p.lla 638 sub. 2 natura C6; p.lla 353 sub. 4 natura E. .

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

- **Corpo B (part. 638 sub.2) – Secondo il CTU:** Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto riguardante i “lavori per la realizzazione di un vano interrato da destinare a garage...”, approvato con Autorizzazione edilizia in sanatoria n.2774 del 15/03/94: si è rilevata la presenza di un locale adibito a w.c, realizzato nel sottoscala.

Tale locale è stato realizzato abusivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori ed essendo non sanabile si dovrà provvedere alla rimozione e ripristino dei luoghi.

- **Corpo C (part. 353 sub4)** - Sono state riscontrate irregolarità: si è rilevata la presenza di una tettoia con struttura metallica, di circa 35 mq. di superficie coperta, realizzata nella porzione nord della corte. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina non sono risultate presenti pratiche edilizie riguardanti tale opera; Pertanto, la tettoia è stata realizzata in epoca successiva al’1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ed è pertanto da considerarsi opera abusiva, non sanabile e pertanto destinata alla demolizione.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

Spese complessive per le opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica e spese tecniche forfettarie: € 2.500,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Corpo A (part. 638 sub.1) - Sono state rilevate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale: lievi differenze riguardo la destinazione degli ambienti interni: il locale adibito a w.c. è erroneamente indicato nella planimetria come “ripostiglio” e viceversa; il vano d’ingresso prospiciente la Via Consolare Pompea è erroneamente indicato come “box auto”.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l’aggiornamento catastale dell’unità immobiliare.

-**Corpo B (part. 638 sub.2)** - Sono state rilevate lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, consistenti nella presenza nel sottoscala di un locale adibito a wc

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione del lotto:

l Spese tecniche per la compilazione e presentazione DOCFA e planimetria aggiornata al Catasto di Messina: € 500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo base d’asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: euro 138.998,38

Offerta minima: euro 104.248,78

Rilancio minimo in aumento: euro 5.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal tecnico Vincenzo Fabio Franza anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché per conoscere costi e spese per le regolarizzazioni a carico dell'acquirente.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (ovvero cartacea)

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato sito in Messina Corso Cavour, 106 **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (31.03.2025)**;
- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.
- L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

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 previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società (o un altro ente), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dall'01 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente ovvero creditore intervenuto e segnatamente l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul

conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma per le spese di trasferimento da determinare, in ogni caso quale la somma versata dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- All'offerta dovranno essere allegati:

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

2) assegno circolare non trasferibile intestato a “ **Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 217/2019 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. TERESA DI PIETRO** ” per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

L'importo a titolo di cauzione potrà essere corrisposto anche mediante bonifico bancario, con causale “**versamento cauzione**”, da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva ed allegato all'offerta alle seguenti coordinate bancarie **IT 76 L034 2616 500C C001 0004 628** conto intestato a “**Proc. es. Imm. n. 217/2019 R.G.ES. Trib. di Messina**” Tyche Bank spa ; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

- Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala Aste sopra indicata: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

REGOLE E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (31.03.2025).

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente. 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 del Ministero 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.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
 - Se l'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.
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
- Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso la sala aste telematiche della società Gruppo Edicom Spa, sita in Messina, via Solferino n. 29 ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il delegato alla vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% (pena inefficacia) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto della procedura – **IT 76 L034 2616 500C C001 0004 628** conto intestato a “**Proc. es. Imm. n. 217/2019 R.G.ES. Trib. di Messina**” Tyche Bank spa. **Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;**

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- la copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica;
- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL' ASTA SINCRONA MISTA

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura delle offerte pervenute.

I dati delle offerte analogiche nonché i successivi rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi personalmente verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica.

La gara avverrà contestualmente tra offerenti in sala aste e offerenti connessi telematicamente, che abbiano

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di vendita

sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

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

Al punto i) dell'ordinanza di vendita è prevista la possibilità di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; tuttavia, a seconda del valore dei beni il delegato – ove lo ritenesse opportuno – interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo.

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato alla vendita per la fase di trasferimento del bene, oltre il rimborso delle spese generali.

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

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

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

PUBBLICITA'

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio del Gruppo Edicom Spa alla pubblicazione su: Gazzetta del Sud, sul sito internet www.normanno.com, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.messina.it e sul sito Portale delle vendite Pubbliche.

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato che potrà essere contattato ai seguenti recapiti: telefono fisso 090/669650 – mail teresadipietro69@gmail.com

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

In ogni caso è previsto un servizio di **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE 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.

Messina, 09 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Teresa Di Pietro

Avv. Teresa Di Pietro

