

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. IMM. 185/2021

GIUDICE: PRES. DOTT. UGO SCAVUZZO

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SIMONE LA ROCCA

ΩΩΩΩΩΩΩΩ

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

3° ESPERIMENTO

Il professionista delegato **Avv. Simone La Rocca** - con studio in Messina, via Giuseppe La Farina 64, tel. e fax: 090.2934889, e.mail: avvsimonelarocca@gmail.com, PEC: avvsimonelarocca@cnfpec.it - vista l'ordinanza di delega emessa il 16 giugno 2023 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 185/2021 R.G. Es. Imm.

AVVISA

che giorno **mercoledì 18 dicembre 2024** alle ore **10.30** avanti a sé, presso la Sala Aste telematiche della società **GRUPPO EDICOM S.P.A.**, 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 Rete di Imprese

dei seguenti beni immobili, così identificati:

LOTTO 2 (perizia da pag 11 a pag 21)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di **immobile ufficio** della superficie commerciale di **mq. 498,50** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di un'ampia porzione del fabbricato che si sviluppa al **piano terra** e **primo** dell'edificio composto da n. 6 piani (5 piani fuori terra, un piano interrato). A piano terra ha

anche la possibilità di accesso diretto ed indipendente dalla via Giuseppe La Farina ed all'ingresso si presenta con una parte a doppia altezza. Molto adatto, quindi, ad essere adibito anche al ricevimento del pubblico. Nella parte posta al piano primo presenta una pavimentazione di pregio in parquet di legno. È dotato di climatizzatori aria - aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura dell'edificio. L'immobile si presenta generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. Il sub in questione include il **cortile interno scoperto** posto sul fronte est del fabbricato sul quale - per le ragioni esposte in perizia nella descrizione del Lotto 1 (v. da pag. 2 a pag. 10) - **sarà necessario collocare l'impianto autoclave attualmente ubicato nel piano parcheggio cantinato nonché l'impianto antincendio.** Pertanto, ai fini della valutazione del Lotto, si è tenuto conto della necessità di sottrarre parte del cortile e di imprimere la **servitù di passaggio** per la manutenzione degli impianti.

Il presente immobile, inoltre, partecipa per una **quota** pari al **41,54%** alla **comunione** del parcheggio posto al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato. Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del

fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla proprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **21** (ex sub 6), zona censuaria **1**, categoria **A/10**, classe **03**, consistenza **25** vani, rendita euro **9.360,78**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina n. 229, piano T-1.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato in parte da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025; ed in parte dal debitore esecutato.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota euro **12.751,90** (v. perizia pag. 14).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 490.000,00 (euro quattrocentonovantamila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 367.500,00 (euro trecentosessantasettemilacinquecento/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 14.700,00 (euro quattordicimilasettecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



LOTTO 3 (perizia da pag 22 a pag 31)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 58,00** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano secondo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile, inoltre, partecipa per una **quota** pari al **5,01%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat.

C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **7**, categoria **A/10**, classe **02**, consistenza **2,5** vani, rendita **euro 800,51**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 2.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del

Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 1.537,65** (v. perizia pag. 25).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.680,00 (euro milleseicentottanta/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



LOTTO 4 (perizia da pag 32 a pag 41)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 61,50** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano secondo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed

impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **5,31%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **8**,

categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita euro 960,61. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 2.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da “ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente” in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota euro 1.630,44 (v. perizia pag. 35).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D’ASTA:

Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00) in caso di gara sull’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c.



LOTTO 5 (perizia da pag 42 a pag 51)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera piena proprietà (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di mq. 61,50 ed altezza di mt. 2,70 sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si

tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano secondo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **5,31%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle

unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune Messina al foglio 234, particella 82, sub 9, categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita euro 960,61. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 2.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota euro 1.630,44 (v. perizia pag. 45).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



LOTTO 6 (perizia da pag 52 a pag 61)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 157,50** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano secondo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un grande ambiente ben illuminato con un'ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **13,60%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito

dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **19** (ex sub 10), categoria **A/10**, classe **03**, consistenza **6,5** vani, rendita **euro 2.433,80**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 2.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 4.175,52** (v. perizia pag. 55).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 118.500,00 (euro centodiciottomilacinquecento/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 4.740,00 (euro quattromilasettecentoquaranta/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



LOTTO 7 (perizia da pag 62 a pag 71)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 58,00** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano terzo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata in ceramica monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in

ceramica cm 20x20.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **5,01%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **11**, categoria **A/10**, classe **02**, consistenza **2,5** vani, rendita **euro 800,51**. Indirizzo

catastale: via Giuseppe La Farina, piano 3.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da “ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente” in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 1.537,65** (v. perizia pag. 65).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D’ASTA:

Euro 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.680,00 (euro milleseicentottanta/00) in caso di gara sull’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c.



LOTTO 8 (perizia da pag 72 a pag 81)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera piena proprietà (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di mq. 61,50 ed altezza di mt. 2,70 sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori

terra ed un piano interrato) posta al **piano terzo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **5,31%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle

unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **12**, categoria **A/10**, classe **02**, consistenza **3** vani, rendita **euro 960,61**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 3.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 1.630,44** (v. perizia pag. 75).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



LOTTO 9 (perizia da pag 82 a pag 91)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 61,50** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano terzo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via Giuseppe La Farina ed ha un servizio igienico con antibagno. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **5,31%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio

accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **13**, categoria **A/10**, classe **02**, consistenza **3** vani, rendita **euro 960,61**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 3.

STATO OCCUPATIVO:

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 1.630,44** (v. perizia pag. 85).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

PREZZO BASE D'ASTA:

Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00).

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.800,00 (euro milleottocento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

~~~~~

**LOTTO 10 (perizia da pag 92 a pag 101)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Intera **piena proprietà** (1/1) di immobile ufficio della superficie commerciale di **mq. 157,50** ed altezza di **mt. 2,70** sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato (composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano terzo** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. È dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e

pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una **quota** pari al **13,60%** alla **comunione** del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un **utilizzo alternato** in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Il suddetto parcheggio risulta identificato in perizia al Lotto 1 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 234, particella 82, sub 5, Cat. C/6, classe 09, consistenza mq. 311,00, rendita euro 1.011,89, indirizzo catastale via Giuseppe La Farina, piano - 1. L'immobile accessorio in questione è costituito dalla **proprietà indivisa pro-quota** di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una **pertinenza** attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente** e deve intendersi come **spazio condominiale** che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che - risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato - il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **20** (ex sub 14), categoria **A/10**, classe **03**, consistenza **6,5** vani, rendita **euro 2.433,80**.

Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 3.

**STATO OCCUPATIVO:**

Occupato da “ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente” in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Conformità Edilizia: oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio: costo pro quota **euro 4.175,52** (v. perizia pag. 95).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

**PREZZO BASE D’ASTA:**

Euro 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00).

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 118.500,00 (euro centodiciottomilacinquecento/00).

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:**

Euro 4.740,00 (euro quattromilasettecentoquaranta/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



**LOTTO 11 (perizia da pag 102 a pag 111)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Intera piena proprietà (1/1) di immobile sottotetto non abitabile della superficie commerciale di mq. 146,10 ed altezza variabile da mt. 1,50 a mt. 3,20 sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 229. Si tratta di una porzione del fabbricato

(composto da n. 6 piani di cui 5 piani fuori terra ed un piano interrato) posta al **piano quarto** con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da vari ambienti quasi tutti ben illuminati che affacciano sulla via Giuseppe La Farina, sul cortile interno ed in un balconcino ricavato sul lato nord del fabbricato. L'immobile - progettualmente e catastalmente destinato a deposito occasionale e locale tecnico - **presenta opere edili ed impiantistiche non previste in progetto ed in contrasto con la destinazione d'uso.** In particolare è dotato di vari servizi igienici completi di doccia o vasca e di un angolo cucina. È, altresì, dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile **non può partecipare alla comunione del parcheggio al piano cantinato** non essendo una dotazione necessaria per l'attuale destinazione d'uso e per il fatto che la superficie destinata a parcheggio è sufficiente solo per gli immobili destinati ad ufficio attualmente presenti nel fabbricato. Inoltre, **non è possibile prevedere l'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso** tramite il recupero a fini abitativi del sottotetto, in quanto non è possibile nella Zona urbanistica A.S.I. in cui ricade il fabbricato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio **234**, particella **82**, sub **16**, zona censuaria **1**, classe **07**, consistenza **mq. 200**, rendita **euro 1.053,57**. Indirizzo catastale: via Giuseppe La Farina, piano 4.

**STATO OCCUPATIVO:**

Occupato da "ARPA Sicilia - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" in forza di contratto di locazione tipo 6 stipulato il 10 luglio 2019, registrato il 12 luglio 2019, con scadenza il 9 luglio 2025.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Conformità Edilizia: non conforme e non regolarizzabile (v. perizia pag. 105).

Conformità Urbanistica: conforme.

Conformità Catastale: conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: conforme.

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Stato di manutenzione esterna: discreto.

Stato di manutenzione interna: discreto.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Euro 126.000,00 (euro centoventiseimila/00).

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 94.500,00 (euro novantaquattromilacinquecento/00).

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:**

Euro 3.780,00 (euro tremilasettecentottanta/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

### **REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

#### **DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e previo appuntamento (recapito telefonico 090.2934889 - 339.7359274) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (e, dunque, entro le ore 12:00 di giorno 17 dicembre 2024).**

All'esterno della busta devono essere indicate solo ed esclusivamente le **generalità di chi presenta l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il **nome del Professionista Delegato** e la **data della vendita**; nessun'altra indicazione - né il numero o

il 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.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta (per legge irrevocabile) - **con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita** - va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di "*proposta irrevocabile di acquisto*" e dovrà contenere:

- a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;
- b) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà intestato l'immobile (**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**. Se l'offerente è coniugato ed 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 non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e dovrà recare la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante. Se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente agisce per "*persona da nominare*" a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'offerta è valida solo ove all'Avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita; procura che deve essere consegnata al Professionista Delegato in sede di gara;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, **potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti**, dichiarando di volerne acquistare, però, uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ . È, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al **75%** del prezzo base d'asta;
- e) il modo ed il termine di pagamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato) che **non dovrà**, a pena di inefficacia, **essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare **un termine più breve**, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato o dal Giudice delle Esecuzioni ai fini della individuazione dell'offerta migliore. Si precisa che **la sospensione feriale** dall'1 al 31 agosto (prevista nell'ordinanza di vendita delegata) **non trova applicazione** per effetto dell'intervenuta circolare n. 59/2022 emessa dal Tribunale di Messina - che deve ritenersi parte integrante del presente avviso di vendita - che espressamente dispone la **non operatività del periodo di sospensione feriale** per tutte le vendite successive al mese di luglio 2022.
- Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;
- f) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- g) 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;

- h) 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.).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (o del legale rappresentante della società offerente);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerente partecipa per conto di una società o di un ente, dovrà essere allegato anche il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) se l'offerente è minorenni, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme;
- e) se l'offerente non è cittadino U.E. dovrà essere allegata la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
- f) **a pena di esclusione**, assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 185/2021 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Simone La Rocca*" 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 busta, l'offerta sarà esclusa.**

È possibile anche prestare la cauzione del 10% mediante **bonifico irrevocabile sul conto corrente** intestato a "*Proc. Esec. N. 185/2021 Tribunale di Messina*" (presso Banca Agricola Popolare di Ragusa) sulle seguenti coordinate IBAN IT

09 O 05036 16500 CC0651325652 allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare **"cauzione - proc. N. 185/2021 R.G.Es. imm.". Ove la cauzione - versata mediante bonifico - non risulterà accreditata sul conto della Procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo indifferentemente tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà versare **una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.**

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 andrà comunque 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, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha versato la cauzione mediante bonifico e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.



## **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://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel “*manuale utente*” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, 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. n. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (e dunque entro e non oltre le ore 12:00 del 17 dicembre 2024).

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

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

## **Art. 12**

### **Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati**

1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell’offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita I.V.A. nel caso di acquisto in regime di impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell’offerente che sottoscrive l’offerta ed al quale andrà trasferito l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**) allegando fotocopia del documento di identità dell’offerente e del codice fiscale.

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di

residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando fotocopia del documento di identità e del codice fiscale 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, del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata.

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 la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.

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.

- 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 (**che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta**) e il termine per il relativo pagamento (**che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- 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.

Ed ancora:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

### **Art. 13**

#### Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

#### **Art. 14**

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

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

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

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

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati

delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

## **Art. 15**

### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".
- Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel

portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale, come già illustrato sopra, consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.



### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN MODALITA' TELEMATICA**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una **cauzione** provvisoria a **garanzia dell'offerta** 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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ("*Proc. Esec. N. 185/2021 Tribunale di Messina*") da eseguirsi sulle seguenti coordinate IBAN: IT 09 O 05036 16500 CC0651325652 (Banca Agricola Popolare di Ragusa).

**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 completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare "*cauzione - proc. N. 185/2021 R.G.Es. imm.*";
- 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, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi 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

### DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

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

comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

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

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

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

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo **dovranno personalmente comparire** nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato presso la Sala Aste della società GRUPPO EDICOM S.P.A., sita in Messina, via Solferino n. 29;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche **dovranno collegarsi**

telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

I rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia davanti al Delegato per chi ha presentato offerta analogica. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che **nel tempo di 3 (tre) minuti** vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e termini di

saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi l'ha presentata per primo. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.



## CONDIZIONI GENERALI 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  4. ai sensi ed agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler

assumere direttamente tali incombenze;

5. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti, al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

6. 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**; 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;

7. 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;

8. 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'avviso 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 dar 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.);

9. è necessario indicare il termine e il modo di **versamento del saldo prezzo**. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato) 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) nelle mani del Professionista Delegato

(che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento) tramite bonifico sul sopra citato conto corrente bancario intestato alla Procedura da eseguirsi sulle coordinate IBAN: IT 09 O 05036 16500 CC0651325652; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni**, 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.

Si ribadisce che **la sospensione feriale** dall'1 al 31 agosto (prevista nell'ordinanza di vendita delegata) **non trova applicazione** per effetto dell'intervenuta circolare n. 59/2022 emessa dal Tribunale di Messina - che deve ritenersi parte integrante del presente avviso di vendita - che espressamente dispone la **non operatività del periodo di sospensione feriale** per tutte le vendite successive al mese di luglio 2022.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è **tenuto** anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla - **pena la decadenza dall'aggiudicazione** - nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato entro il termine di **quindici giorni** dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.).

Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al

2° comma dell'art. 587 c.p.c.

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;

10. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

11. 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;

12. 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 della EDISERVICE S.R.L., alla pubblicazione:

- sul quotidiano **GAZZETTA DEL SUD** (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) e sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP)**;
- a rotazione sui siti **www.tempostretto.it**, **www.normanno.com** e **www.messinasportiva.it**;
- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo **www.tribunale.messina.it**, sul sito **www.asteannunci.it**, sul sito **www.asteavvisi.it** sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

### CUSTODIA

Il Delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche **Custode Giudiziario** dei beni pignorati.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito **https://pvp.giustizia.it/pvp/** è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Avv.

Simone La Rocca, con studio in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, e.mail avvsimonelarocca@gmail.com, tel. 090.2934889, cell. 339.7359274.

### ASSISTENZA

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

- e.mail: **venditetelematiche@edicomsrl.it**
- *chat online* disponibile sul portale **www.garavirtuale.it**
- attraverso il Personale presente presso il punto informativo del Tribunale;
- tramite lo Staff presente presso la Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom;

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

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche;
2. Assistenza tecnica sull'utilizzo della console di gara ed altre informazioni tecniche;
3. Assistenza tecnica URGENTE durante le fasi di gara.

### MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Messina, 27 settembre 2024.

(Avv. Simone La Rocca n.q.)