

Avv. Valentina Bellitto

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 77/2020 R.E.

Giudice: Dott. Ugo Scavuzzo

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Valentina Bellitto

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. **Valentina Bellitto**, con studio in Messina, via Mamertini is. 106, n. 17, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 6.2.2025 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2026 alle ore 10.00**, che avrà durata sino alle ore **15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara**, e quindi sino alle ore **15:00 del 19.11.2026**, all'interno del portale internet **www.garavirtuale.it**, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità asincrona telematica** ex art. 24 D.M. n. 32/2015 tramite il gestore tecnico delle vendite telematiche Gruppo Edicom S.P.A. dei seguenti beni, come da relazione di stima in atti e successiva relazione integrativa:

LOTTO 1:

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 9, della superficie commerciale di 56,50 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,35, meglio identificato al catasto al foglio 3 particella 819 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale: Via Silipigni n. 6, Via



Avv. Valentina Bellitto

Vecchio Macello n. 9, piano: T.

L'immobile è composto da un vano d'ingresso, vano doppio con zona cucina, due piccoli bagni con antibagno e ripostiglio.

Dal portoncino d'ingresso indipendente, posto lungo Via Vecchio Macello, si accede in un primo vano con un piccolo bagno (con antibagno) posto nella zona più interna dell'immobile, privo di aerazione diretta. Quindi, si passa nel vano doppio che ha anche un accesso diretto da Via Silipigni.

Nella parte retrostante si trova la zona cucina, che prende luce da una finestra alta sul fronte sud est, passante per un ripostiglio sottoscala, con il piano di calpestio ribassato. Dal vano doppio si accede anche ad un altro piccolo bagno con antibagno, posto come il precedente nella zona più interna dell'immobile e privo di aerazione diretta.

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato, presumibilmente a metà degli anni '70, con una rimodulazione degli spazi interni finalizzata all'uso non abitativo, soprattutto per quanto riguarda i bagni; inoltre, la parete divisoria tra il vano d'ingresso e quello doppio presenta una bucatiera centrale funzionale all'attuale utilizzo dell'immobile, cioè ufficio. Pertanto, allo stato attuale l'immobile non è idoneo per l'uso residenziale. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente ma le finiture interne risalgono al periodo di ristrutturazione dell'immobile, cioè pavimenti, rivestimenti e infissi sono datati e usurati.

Prezzo base d'asta: € 125.510,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 94.132,50

Rilancio minimo in aumento: € 3.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..



Avv. Valentina Bellitto

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito ante 1967.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo, CIL per interventi di edilizia libera N. **0029048**, per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 3 part. 819 sub 1-2-3

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato al debitore; la successione non risulta volturata nè trascritta.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 2:

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di 65,18 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna



Avv. Valentina Bellitto

di m 2,75, meglio identificato al catasto al foglio 3 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 837,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: T – 1.

L'immobile è composto da ingresso, camera, soggiorno, bagno, cucina e tre balconi. Il disimpegno d'ingresso distribuisce il bagno con affaccio sul fronte sud, la camera con un balcone con affaccio su Via Silipigni, quindi il soggiorno con un balcone, sempre su Via Silipigni, ed una finestra con affaccio su Via Vecchio Macello; infine vi è la cucina con balcone su Via Vecchio Macello. In occasione dei lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, l'appartamento è stato modificato, con lo spostamento del bagno e della cucina, e parzialmente ristrutturato; quindi, l'intero bagno, la pavimentazione dell'ingresso e gli infissi esterni risalgono a quell'epoca. Nel resto dei vani si trova ancora il pavimento originario anni '30 in marmette di cemento. Lo stato di manutenzione è più che sufficiente, anche se le finiture interne sono datate.

Prezzo base d'asta: € 155.770,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 116.827,50

Rilancio minimo in aumento: € 3.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito ante 1967.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo, CIL per interventi di edilizia libera N. 0029048, per lavori di



Avv. Valentina Bellitto

manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site
al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio
Macello n. 7.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 3 part. 819 sub 1-2-3

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76,
l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato al debitore; la successione non risulta volturata nè
trascritta.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA
DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 3:

A) piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a TAORMINA
Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di 53,57 mq. L'unità
immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, meglio identificato al
catasto al foglio 3 particella 819 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1,
categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 609,42 Euro, indirizzo
catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 2.

L'immobile è composto da soggiorno, camera, bagno, disimpegno, cucinino
e balcone.



Avv. Valentina Bellitto

Si accede direttamente nel soggiorno con camino che distribuisce gli altri ambienti: un disimpegno passante per il bagno, la camera da letto ed un piccolo vano cucina. Il bagno ha una finestra sul fronte sud ovest, mentre tutti gli ambienti affacciano sul balcone posto su Via Silipigni e su Via Vecchio Macello. L'appartamento, realizzato a metà degli anni '70, presenta finiture interne di tipo standard, originarie del periodo. Lo stato di manutenzione è mediocre a causa di infiltrazioni diffuse (che dovrebbero essere state risolte con i lavori di manutenzione straordinaria) prevalentemente sulle pareti perimetrali su Via Silipigni, oltre che nelle zone di soffitto adiacenti le stesse pareti esterne, quindi nel soggiorno, nel cucinino e nella camera.

B) piena proprietà per la quota di 1/1 di sottotetto non abitabile a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di 14,14 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, meglio identificato al catasto al foglio 3 particella 819 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 3.

L'immobile è composto da vano principale, disimpegno, cucinino, bagno e terrazzino.

Dal disimpegno d'ingresso si accede nel vano principale, quindi in un piccolo vano cucina passante per il bagno. Tutti gli ambienti sono mansardati e allineati sul fronte ad altezza ridotta che affaccia su Via Silipigni. Dal cucinino, una breve rampa di scale serve il terrazzino su cui affacciano sia il cucinino che il bagno. L'immobile è di fatto un monolocale mansardato e come tale è stato utilizzato sino a quando sono stati avviati



Avv. Valentina Bellitto

(ma non ultimati) i lavori di ristrutturazione interna ma, essendo stato realizzato in maniera non conforme al titolo edilizio abilitativo, è da considerarsi come sottotetto non abitabile. Allo stato attuale è privo di pavimentazione, rivestimenti, sanitari ed infissi interni (parte del materiale rimosso è ancora sui luoghi), essendo stati interrotti i lavori di cui prima. Le pareti perimetrali su Via Silipigni sono in pessime condizioni a causa di infiltrazioni diffuse (che dovrebbero essere state risolte con i lavori di manutenzione straordinaria).

Prezzo base d'asta A+B (appartamento + sottotetto non abitabile): €. 124.000,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 93.000,00

Rilancio minimo in aumento: €. 3.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1975.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 29/03/1986 con il n. 3607 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 431**, per lavori di ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo, entrambi adibiti a civile abitazione, in un fabbricato a quattro elev. f.t. sito in Via Silipigni, rilasciata il 23/12/2010 con il n. 717 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 15/11/2021 con il n. 0029048 di protocollo, CIL per interventi di edilizia libera **N. 0029048**, per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site



Avv. Valentina Bellitto

al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio sito in Via Vecchio Macello n. 7.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 3 part. 819 sub 1-2-3

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76,

l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

“Nella planimetria non è segnalata la porta di accesso al balcone sulla parete est (Via Silipigni) del soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA.

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

tributo DOCFA: €.70,00

oneri tecnici: €.300,00”

L'immobile è ancora intestato al debitore; la successione non risulta volturata nè trascritta.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

“Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto rappresentato nel progetto autorizzato con Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 717 del 02/09/2010 (relativo all'ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo). Le difformità sono prevalentemente legate alle altezze



Avv. Valentina Bellitto

riscontrate all'interno dei due immobili che risultano ridotte, rispetto a quanto riportato negli elaborati del progetto assentito, in una parte dell'immobile al 2° piano (la parte preesistente all'ampliamento) e per l'intero immobile al 3° piano, anche se la volumetria assentita sembrerebbe superiore a quella realizzata. Tra le altre, non è stato realizzato il solaio piano sotto la falda di copertura e la conformazione della falda è stata modificata con la realizzazione di un abbaino, in corrispondenza del varco di accesso al terrazzino (varco d'accesso che non è stato rappresentato nel prospetto allegato al progetto). Inoltre, a seguito del “Progetto di manutenzione straordinaria delle facciate e dei balconi di unità immobiliari site al piano terra, piano primo e piano secondo di un edificio...” seguiti da una CIL del 15/11/2021 ed autorizzazione paesaggistica del 22/06/2021 e variante del 27/06/2022, i lavori di manutenzione straordinaria sono stati estesi per l'intero fabbricato, nonostante l'unità al 3° piano fosse stata stralciata dal progetto autorizzato. In aggiunta, è stata avviata la manutenzione straordinaria della copertura ed il terrazzino dell'immobile al 3° piano è stato prolungato (con una profondità ridotta) sino a sotto la finestra del vano principale (manca la messa in opera della pavimentazione che era stata rimossa anche dalla zona preesistente); è anche stata murata una finestra su Via Vecchio Macello. Si fa presente che, sempre in assenza delle necessarie comunicazioni, è stata avviata la ristrutturazione completa dell'unità posta al 3° piano (sub 4).

La regolarizzazione è in parte connessa all'accertamento della volumetria reale del fabbricato e, comunque, la rimozione dei vizi implica dei costi, non quantificabili allo stato attuale, legati alla eventualità di demolizioni e rifacimenti, che riducono ma non azzerano il valore degli immobili e la loro



Avv. Valentina Bellitto

commerciabilità. Per tale motivo l'immobile al 3° piano (sub 4) viene considerato come locale sottotetto non abitabile, quale potrebbe diventare nell'impossibilità di sanare entrambi gli immobili, cioè nell'eventualità di potere intervenire solo per rendere agibile l'immobile al 2° piano (sub 3).”.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 4 (GIA' LOTTO 5 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di 23,80 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 1, ricadente nel complesso denominato “Les Roches Noires” situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70, meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 308 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone.

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello spazio d'ingresso si trova il bagno, privo di aerazione diretta; si passa quindi al vano principale che affaccia su un balcone. Sulla parete opposta a quella del bagno si trova l'angolo cottura e la porta di accesso ad una camera realizzata sulla terrazza adiacente (stessa ditta) in assenza delle necessarie autorizzazioni. Si evidenzia che, dovendo procedere al ripristino dello stato originario, ai fini della stima non si terrà conto della camera (mq 12,95) annessa con la parte di terrazza prospiciente la camera. Le rifiniture



Avv. Valentina Bellitto

sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). L'immobile complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione, anche se sono visibili tracce di umidità a soffitto nella zona d'ingresso ed in corrispondenza del varco tra i due vani.

Prezzo base d'asta: €. 19.640,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 14.730,00

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4942 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 458/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.



Avv. Valentina Bellitto

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia N. 34 e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

“E’ stato creato un varco per poter accedere al vano realizzato sulla terrazza dell'attico adiacente, in assenza delle necessarie autorizzazioni ... Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato originario, con eliminazione del vano porta.

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

▪ *Eliminazione varco d'accesso alla camera: € 500,00”.*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 5 (GIA’ LOTTO 6 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS

Via Porticato, della superficie commerciale di 27,21 mq. L'unità



Avv. Valentina Bellitto

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 2, ricadente nel complesso denominato “Les Roches Noires” situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70, meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 309 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone.

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello spazio d'ingresso si trova l'angolo cottura e, di fronte e quest'ultimo, il bagno privo di aerazione diretta; quindi, si passa al vano principale che affaccia su un balcone a loggia. Le rifiniture sono di standard medioeconomico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Il monovano, ristrutturato una ventina di anni fa, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Prezzo base d'asta: € 22.915,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 17.186,25

Rilancio minimo in aumento: € 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4942 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 457/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza



Avv. Valentina Bellitto

di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria N. 109 e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia N. 34 e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 6 (GIA' LOTTO 7 nella perizia del 29/06/2021):



Avv. Valentina Bellitto

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS

Via Porticato, della superficie commerciale di 26,29 mq. L'unità

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale,

interno 7, ricadente nel complesso denominato "Les Roches Noires" situato

a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70, meglio

identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 314 (catasto fabbricati),

categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo

catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone.

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello

spazio d'ingresso si trova l'angolo cottura e, di fronte e quest'ultimo, il

bagno privo di aerazione diretta; quindi, si passa al vano principale che

affaccia su un balcone a loggia. Le rifiniture sono di standard

medioeconomico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Il monovano

si presenta complessivamente in stato di manutenzione quasi discreto, ma si

segnala la presenza di evidenti tracce di infiltrazioni a soffitto sia nella zona

d'ingresso che nel bagno.

Prezzo base d'asta: €. 21.000,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 15.750,00

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai

sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4945 di



Avv. Valentina Bellitto

protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 460/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 03/09/2004 con il n. 17 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA



Avv. Valentina Bellitto

DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 7 (GIA' LOTTO 8 nella perizia del 20/04/2025):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS

Via Porticato, della superficie commerciale di 47,96 mq. L'unità

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale,

sulla terrazza dell'ala denominata Etna, interno 22, ricadente nel complesso

denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos,

meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 329 (catasto

fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro,

indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

Il monolocale originario è stato modificato con un notevole aumento di

cubatura e pertanto, allo stato attuale è costituito da un ampio vano

soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e la terrazza di

pertinenza esclusiva. Poiché l'ampliamento è stato realizzato in assenza

delle necessarie autorizzazioni e non è regolarizzabile, cioè si rende

necessario il ripristino dello stato autorizzato, si ritiene opportuno,

comunque, considerare l'immobile nella sua consistenza originaria, cioè

vano con angolo cottura, bagno e terrazza.

Lo stato originario prevedeva l'unità posta centralmente rispetto alla

terrazza di pertinenza, al piano attico dell'ala denominata Etna. Allo stato

attuale, il solaio di copertura è stato rialzato, e, chiuso ed annesso lo spazio

di collegamento con il corridoio condominiale, il vano principale è stato

ampliato in larghezza, sui fronti lunghi. Sul fronte nord est sono stati

realizzati tre vani, uno dei quali è stato annesso al monolocale adiacente (v.



Avv. Valentina Bellitto

LOTTO 4 - sub 308). Il bagno, ampliato anch'esso, è stato ristrutturato. Le rifiniture interne sono di standard medio economico e lo stato di conservazione è discreto.

Prezzo base d'asta: €. 30.900,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 23.175,00

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4874 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 407/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia



Avv. Valentina Bellitto

N. 34 e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

“il monolocale originario è stato ampliato su parte della terrazza di pertinenza, con un consistente aumento di cubatura dovuto tra l'altro al rialzo del solaio di copertura. Sul fronte nord est sono stati realizzati tre vani aggiuntivi (uno dei quali è stato annesso all'unità adiacente (v. ... sub 308), mentre il vano principale è stato ampliato sul fronte opposto a quello delle "camere", annettendo anche lo spazio di collegamento con il corridoio condominiale. Dagli accertamenti effettuati non risulta essere stata presentata alcuna istanza autorizzativa.

*L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**”*

Il CTU, con relazione integrativa del 12/06/2024, ha rilevato che “...l'immobile potrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ma l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.”.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA



Avv. Valentina Bellitto

DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 8 (GIA' LOTTO 9 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS

Via Porticato, della superficie commerciale di 57,94 mq. L'unità

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale,

interno 23, ricadente nel complesso denominato "Les Roches Noires"

situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70,

meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 330 (catasto

fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro,

indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che

disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v.

LOTTO 9), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza

di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta

un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, passante per il

bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli

infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è

sufficiente, mentre esternamente è visibile il deterioramento superficiale dei

pilastrini che emergono dalla muratura perimetrale, con distacchi che talvolta

lasciano a vista i ferri d'armatura.

La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire

l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del

fabbricato denominata Taormina.



Avv. Valentina Bellitto

Prezzo base d'asta: €. 37.415,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 28.061,25

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4940 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 456/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.



Avv. Valentina Bellitto

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 9 (GIA' LOTTO 10 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS

Via Porticato, della superficie commerciale di 58,79 mq. L'unità

immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale,

interno 24, ricadente nel complesso denominato "Les Roches Noires"

situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70,

meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 331 (catasto

fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro,

indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano con angolo cottura e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v.

LOTTO 8), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta



Avv. Valentina Bellitto

un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, e, vicino all'ingresso, un bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è sufficiente, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Taormina.

Prezzo base d'asta: €. 38.160,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 28.620,00

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4940 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 456/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.



Avv. Valentina Bellitto

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia N. 34 e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 10 (GIA' LOTTO 11 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di 56,43 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 25, ricadente nel complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70, meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 332 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro.



Avv. Valentina Bellitto

indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 11), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, passante per il bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è quasi discreto, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Alcantara.

Prezzo base d'asta: €. 36.890,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 27.667,50

Rilancio minimo in aumento: €. 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4939 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) N. 455/95, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico



Avv. Valentina Bellitto

denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001

con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria N. 109 e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia N. 34 e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

LOTTO 11 (GIA' LOTTO 12 nella perizia del 29/06/2021):

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a GIARDINI NAXOS



Avv. Valentina Bellitto

Via Porticato, della superficie commerciale di 58,21 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 26, ricadente nel complesso denominato “Les Roches Noires” situato a sud del centro di Giardini Naxos, ha un'altezza interna di m 2,70, meglio identificato al catasto al foglio 8 particella 94 sub. 333 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5.

L'immobile è composto da un vano con angolo cottura e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 10), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, e, vicino all'ingresso, un bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è quasi discreto, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Alcantara.

Prezzo base d'asta: € 37.505,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 28.128,75

Rilancio minimo in aumento: € 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..



Avv. Valentina Bellitto

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1983.

PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha rilevato che è stata presentata, il 28/02/1995 con il n. 4876 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 409/95**, per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che è stata presentata, il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo.

La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Il CTU ha rilevato, inoltre, che è stata rilasciata, il 16/04/1975, licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires". Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Avv. Valentina Bellitto

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

≡

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

All’offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a “**Proc. Esecutiva N.**

77/2020 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione” – IBAN IT72Z0871316500000000440487 presso Banca di Credito Cooperativo di Pachino. Il bonifico, con causale “proc. Esecutiva n° 77/2020 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine



Avv. Valentina Bellitto

fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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



Avv. Valentina Bellitto

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad



Avv. Valentina Bellitto

avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara, e quindi sino alle ore 15:00 del 19.11.2026**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in**



Avv. Valentina Bellitto

modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

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

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



Avv. Valentina Bellitto

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

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

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

- 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;*



Avv. Valentina Bellitto

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;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente



decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di



Avv. Valentina Bellitto

coniunzione 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



Avv. Valentina Bellitto

giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi **riassuntivamente** contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo



Avv. Valentina Bellitto

base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);

j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno



Avv. Valentina Bellitto

essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

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

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

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

-bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

-procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

-procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta



Avv. Valentina Bellitto

fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

-visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

-dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**;

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. co. 1° c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

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

- si avverte che gli oneri a carico dell'aggiudicatario **saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;

- **non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita



Avv. Valentina Bellitto

distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un
doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una
modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il
coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata**
autenticata da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale
si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del
patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il
pagamento del prezzo;

- si fa espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli
immobili oggetto di vendita;

-per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**
l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40
della l. 28 febbraio 1985 n° 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del
d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o
permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano
(anche in relazione al Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) con
tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e
passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di
misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del
prezzo;

-la **vendita forzata** non è soggetta alle norme concernenti la **garanzia per vizi o**
mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che,
conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità



Avv. Valentina Bellitto

della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere compresi (ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita, la perizia di stima e la relazione integrativa e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

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

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

- laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio (l'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica);

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere



Avv. Valentina Bellitto

le visure ipotecarie e catastali;

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

-il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e i diritti e le spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato), vanno effettuati mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 77/2020 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Valentina Bellitto" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.);

-per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, la perizia di stima, richiamata nel presente avviso, le foto e l'ordinanza di vendita saranno pubblicati e visionabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e:

a) a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;

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



Avv. Valentina Bellitto

c) sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) sul sito www.rivistastegiudiziarie.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG dell'8.07.2013); pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di Giustizia con PDG del 13.03.2012);

d) sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

e) invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);

f) pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;

g) sul sito commerciale www.immobiliare.it oltre che sui portali www.casa.it, www.idealista.it;

CUSTODIA

La delegata alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominata anche custode del bene pignorato. La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del Professionista delegato e custode giudiziario Avv. Valentina Bellitto con studio



Avv. Valentina Bellitto

in Messina, via Mamertini is. 106 n. 17, e-mail: valentina.bellitto@gmail.com;
telefono 328/9183207.

ASSISTENZA

1) 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 S.P.A.**, 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:

a) E-mail: info@garavirtuale.it

b) Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

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

TASTO TIPOLOGIA DI ASSISTENZA

1. Informazioni generali sulle vendite telematiche

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 del Ministero della Giustizia (P.V.P.) 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



Avv. Valentina Bellitto

Per tutto quanto non specificamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge, alle quali si rinvia espressamente.

Messina, 16 luglio 2026

Il professionista delegato
(Avv. Valentina Bellitto n.q.)

