

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 74/2025 R.G.Es.Imm.

GIUDICE: DOTT. UGO SCAVUZZO

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SUSANNA CAPPUCCIO

I ESPERIMENTO

Il professionista delegato, avv. Susanna Cappuccio, con studio in Messina, Via Ghibellina n. 83, vista l'ordinanza di delega emessa il 07.05.2026 ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Ugo Scavuzzo, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **74/2025 R.G.Es.Imm.**

AVVISA

che giorno **22.09.2026** alle ore **12:00**, in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA** ex art. 2, comma 1, lett. h), del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, come regolato dal successivo art. 24 D.M. cit., tramite il **gestore delle vendite telematiche incaricato, Società Gruppo Edicom S.p.A.**, dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal nominato esperto stimatore Arch. Vincenzo Fabio Franza, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi:

LOTTO 1

A) appartamento a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di 269,00 mq.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al quinto piano (sesta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento: il sovrastante terrazzo di copertura del fabbricato e tre posti auto situati al piano seminterrato (distinti con i numeri 3, 4 e 5).

L'edificio che ospita il cespite oggetto di stima è stato realizzato negli anni 80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'immobile è situato in una zona centrale della città, residenziale-commerciale, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e collegata alla vicina rete autostradale.

L'appartamento gode di doppio ingresso e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno, ampio salone, cucina, tre camere, quattro bagni, oltre ripostiglio e disimpegni, per una superficie (escluse aree scoperte) di circa 250



m². È provvisto di un'ampia terrazza a livello di circa 70 m², collegata al salone, da cui è possibile godere di vista panoramica sullo Stretto di Messina. Su tale terrazza a livello è presente una scala a chiocciola, realizzata in acciaio su basamento in c.a., tramite cui si accede al sovrastante terrazzo di copertura, annesso al cespite.

L'immobile è inoltre provvisto di altri due balconi: uno esposto ad ovest, a servizio di bagno e cucina, della superficie complessiva di 13 m², di cui 5 m² circa chiusi a veranda; ed un altro inserito sulla porzione convessa della facciata nord, di circa 9 m², collegato al soggiorno tramite due aperture.

L'intero appartamento è pavimentato in parquet, ad eccezione di cucina e servizi igienici. La cucina è pavimentata con piastrelle in cotto e rivestita alle pareti con piastrelle in ceramica; i bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in gres, ceramica e marmo.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del soffitto della zona sud del salone e di due bagni ove si rilevano tracce di pregressi fenomeni d'umidità provenienti dal terrazzo di copertura; quanto ai balconi vertono in cattivo stato a causa del degrado degli elementi in c.a. e distacco degli intonaci.

L'appartamento è dotato di autonomo impianto di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento).

Si precisa che il proprietario dell'immobile non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e gas.

Si precisa altresì che il caminetto presente nel salone (mai utilizzato dall'attuale proprietario) è privo della dichiarazione di conformità.

L'immobile è dotato del certificato d'abitabilità.

Il terrazzo di copertura, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, sviluppa una superficie di circa 248 m², ed è delimitato da parapetti in muratura estesi in continuità per l'intero perimetro del fabbricato. Sul terrazzo è presente una botola di accesso (priva di scala retrattile) realizzata ab-origine in previsione di un eventuale collegamento al sottostante corpo scala condominiale. Il terrazzo di copertura si trova in scarse condizioni di manutenzione a causa del deterioramento dello strato d'impermeabilizzazione superficiale realizzato in sovrapposizione ai precedenti strati d'impermeabilizzazione eseguiti sopra la pavimentazione.

L'appartamento è dotato di tre posti auto, di pertinenza esclusiva, collocati al piano seminterrato del fabbricato nell'area destinata a parcheggio, cui si accede esclusivamente dalla via Dina e Clarenza, tramite porta carrabile provvista di saracinesca elettrica. I posti auto, come meglio rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali e nello stralcio planimetrico del piano seminterrato, sono indicati in pianta rispettivamente coi numeri 3, 4 e 5 ed hanno le seguenti consistenze (determinate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138): posto auto n.3 = 9,30 m²; posto auto n.4 = 9,30 m² posto auto n.5 = 10,30 m².

Identificazione catastale.

Appartamento: foglio 221 particella 70 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 5.

Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba.



A1) Terrazzo di copertura: foglio 221 particella 70 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA Piano 6.

A.2) Posto auto, identificato con il numero 3: foglio 221 particella 70 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8.

A.3) Posto auto, identificato con il numero 4: foglio 221 particella 70 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8.

A.4) posto auto, identificato con il numero 5: foglio 221 particella 70 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976** relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, nel P.R.G. in zona S.P.(c).
- **Concessione Edilizia integrativa n.6816/3920/bis**, approvata in data **21.01.1982**, avente ad oggetto: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.
- **Concessione Edilizia integrativa n.9054/6816/ter**, approvata in data **19.08.1987**, avente ad oggetto: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 e successiva n. 6816/3920/bis, relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.
- **Attestato di Conformità**, rilasciato in data **25.01.1988**, con il quale si attesta che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 - via Dina e Clarenza, sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 15.03.76 - 17.12.81 - 04-04-86 e del 06.02.87.
- **Certificato di Abitabilità del 29.03.1988** con cui il Sindaco del Comune di Messina dichiara che con decorrenza del 17.03.88 l'immobile sito in Messina via Dina e Clarenza is. 264 composto da n.16 appartamenti dislocati nelle sei elevazioni f.t. del fabbricato a sei elevazioni f.t. e seminterrato è abitabile ai soli fini igienici e urbanistici.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A2 - Zone urbane di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è



ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_f = m_c/m_q$ 5,00

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- m 14,50; con 4 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si riscontrano diverse difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria del piano quinto del progetto allegato all'ultima variante autorizzata con C.E. n. 3920 del 23.4.76 relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.

L'esperto stimatore ha riscontrato in merito alla conformità edilizia le seguenti difformità: 1. la diversa disposizione degli ambienti interni: consistente nell'ampliamento della "Camera n.3" e contestuale spostamento ed ampliamento del "Bagno n.3"; 2. Modifiche delle bucatore esterne: nel soggiorno la finestra modificata in porta-finestra. Nel salone la porta-finestra modificata in finestra; 3. Costruzione ex-novo di una scala a chiocciola, realizzata in acciaio su basamento in c.a., provvista di passerella in acciaio, per collegare la terrazza a livello con il soprastante terrazzo di copertura; 4. Chiusura a veranda di una porzione (di circa 5,00 m²) del balcone a servizio della cucina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per quanto concerne i punti 1), 2) e 3) le difformità sono regolarizzabili, secondo quanto dichiarato dall'esperto stimatore, mediante presentazione al SUE del Comune di Messina di una pratica SCIA in Sanatoria (previa presentazione alla Soprintendenza B.B. C.C. A.A. di una "Relazione di compatibilità paesaggistica semplificata") ed al Genio Civile di Messina di un progetto. Per quanto concerne il punto 4) le difformità – trattandosi di abusi non sanabili - possono essere regolarizzate, secondo quanto dichiarato dall'esperto stimatore, mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttoria pratica SCIA in sanatoria e presentazione progetto al Genio Civile (comprendente di sanzioni ed onorari tecnici): € 9.000,00.
- Spese per smontaggio e smaltimento veranda abusiva: € 1.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:



L'esperto stimatore ha riscontrato in merito alla conformità catastale le seguenti difformità: diversa disposizione degli ambienti interni, la modifica delle bucature, e la presenza di una scala a chiocciola sul terrazzo a livello collegata al sovrastante terrazzo di copertura.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento delle planimetrie catastali (pratica DOCFA) che dovrà essere congruente con quanto sopra riportato relativamente alla conformità urbanistica-edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttorie n° 2 pratiche DOCFA: € 1.400,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si veda Conformità edilizia.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'esperto stimatore non ha rilevato nessuna difformità.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Prezzo base d'asta: € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00).

Offerta minima: € 352.500,00 (trecentocinquataduemilacinquecento/00).

Rilancio minimo: in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 2

A) appartamento a MESSINA via Dina e Clarenza 2, della superficie commerciale di 301,50 mq.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al piano quarto (quinta elevazione f.t.) di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, ubicato in via Dina e Clarenza n.2. Sono annessi all'appartamento due posti auto situati al piano seminterrato, distinti con i numeri 10 e 11.

L'edificio che ospita l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato tra gli anni 70'-80' sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, con struttura portante in c.a., murature in laterizi e solai in laterocemento. Gli appartamenti sono serviti da ascensore e corpo scala comuni cui si accede tramite ingresso condominiale ubicato al civico n.2 della via Dina e Clarenza.

L'appartamento oggetto di stima gode di doppio ingresso e si compone dei seguenti ambienti: ampio salone, studio, pranzo- soggiorno, cucina, quattro camere, quattro bagni oltre ripostiglio e disimpegni, per una superficie, esclusi balconi, di circa 292 m².

L'immobile è provvisto di quattro balconi: il primo inserito sul prospetto ovest, a servizio di camera e cucina, della superficie di circa 13 m² di cui 5 m² chiusi a veranda; il secondo inserito sulla porzione convessa della facciata nord, della superficie di circa 9 m², accessibile dal soggiorno; il terzo inserito sulla porzione di facciata nord-est a servizio del salone, da cui è possibile godere di vista panoramica sullo Stretto di Messina; il quarto inserito sulla porzione di facciata sud a servizio di studio e camera.

L'intero appartamento è pavimentato in parquet, ad eccezione di cucina, servizi igienici e ripostiglio, pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica e gres.



Lo stato di manutenzione dell'appartamento può considerarsi buono, ad eccezione di un bagno ove sono presenti al soffitto tracce di pregressi fenomeni di umidità non attivi al momento dei sopralluoghi, di una porzione di parete del corridoio delimitante un bagno che è oggetto di infiltrazioni provenienti dal box doccia del bagno stesso, del soffitto dello studio dove sono presenti fenomeni di condensa ed ancora nella parete est del salone dove sono presenti tracce di pregressi fenomeni di umidità provenienti dal prospetto esterno, non attivi al momento dei sopralluoghi. Quanto ai balconi vertono in cattivo stato di manutenzione a causa del degrado degli elementi in c.a. e distacco degli intonaci.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che nell'appartamento in oggetto, derivato dalla fusione di due distinte unità immobiliari (ex-sub.15 ed ex-sub16), è rimasta inalterata la preesistente duplice suddivisione degli impianti idrico-sanitario, elettrico ed a gas.

Si precisa che la proprietaria dell'immobile non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, e gas (escluso caldaia).

L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità-SCA).

L'appartamento è dotato di due posti auto, di pertinenza esclusiva, collocati al piano seminterrato del fabbricato nell'area destinata a parcheggio, cui si accede esclusivamente dalla via Dina e Clarenza tramite porta carrabile provvista di saracinesca elettrica.

I posti auto, come meglio rappresentato nel rilievo planimetrico, sono indicati in pianta rispettivamente coi numeri 10 e 11 ed hanno le seguenti consistenze (determinate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138): posto auto n.10 = 10,20 m²; posto auto n.11 = 10,40 m².

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta comodamente divisibile in due distinti appartamenti in considerazione della presenza di due ingressi, n.4 bagni e della duplice suddivisione degli impianti idrico-elettrico e gas.

Identificazione catastale: foglio 221 particella 70 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 13 vani, rendita 1.947,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DINA E CLARENZA n.2, derivante da VARIAZIONE del 08/01/2026 Pratica n. ME0002293 in atti dal 08/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.59278.08/01/2026 FUSIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 2293.1/2026).

Coerenze: confina a nord-est con via Dina e Clarenza, a est e sud con corte interna, a ovest con Rampa della Colomba.

A.1) **posto auto**, identificato con il numero 10: **foglio 221 particella 70 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro**.

A.2) **posto auto**, identificato con il numero 11: **foglio 221 particella 70 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, rendita 33,47 Euro**.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

PRATICHE EDILIZIE:



- **Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976** relativa alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina, nel P.R.G. in zona S.P.(c).
- **Concessione Edilizia integrativa n.6816/3920/bis**, approvata in data **21.01.1982**, avente ad oggetto: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.
- **Concessione Edilizia integrativa n.9054/6816/ter**, approvata in data **19.08.1987**, avente ad oggetto: l'integrazione della Licenza Edilizia n.3920 del 26.04.1976 e successiva n. 6816/3920/bis, relative alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 del Comune di Messina.
- **Attestato di Conformità**, rilasciato in data **25.01.1988**, con il quale si attesta che i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre al piano seminterrato sull'area del III° comparto dell'is. 264 - via Dina e Clarenza, sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 15.03.76 - 17.12.81 - 04-04-86 e del 06.02.87.
- **Certificato di Abitabilità del 29.03.1988** con cui il Sindaco del Comune di Messina dichiara che con decorrenza del 17.03.88 l'immobile sito in Messina in via Dina e Clarenza is. 264 composto da n.16 appartamenti dislocati nelle sei elevazioni f.t. del fabbricato a sei elevazioni f.t. e seminterrato è abitabile ai soli fini igienici e urbanistici.
- **Autorizzazione Edilizia n. 3370** concessa dal Comune in data 04.10.1995, avente ad oggetto "l'unificazione di due u.i. in una u.i. poste al 4° piano di un fabbricato a sei elevazioni f.t., sito in località Via Dina e Clarenza n.2, al catasto fg. 221. part. 70 sub.15 e 16".

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A2 - Zone urbane di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_f = mc/mq$ 5,00

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- m 14,50; con 4 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.



Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti leggere difformità: 1. Spostamento e modifica di tramezzature; 2. Modifiche delle bucatore esterne: nel "Bagno n.4" la finestra è stata modificata in porta-finestra; 3. Chiusura a veranda di una porzione, di circa 5,00 m², del balcone a servizio della cucina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Ad avviso dell'esperto stimatore, per quanto concerne il punto 1), le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Messina di una pratica CILA in Sanatoria. Per quanto concerne i punti 2) e 3) le difformità – trattandosi di abusi non sanabili - possono essere regolarizzate mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per istruttoria pratica CILA in sanatoria: € 2.500,00.
- Spese per ripristino dello stato dei luoghi (smontaggio e smaltimento veranda abusiva e ripristino finestra): € 1.500,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si veda Conformità edilizia.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'esperto stimatore non ha rilevato nessuna difformità.

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Prezzo base d'asta: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00).

Offerta minima: € 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquento/00).

Rilancio minimo: in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00).

*** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo *pec* 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 "PROCEDURA ES.IMM. N. 74/2025 TRIBUNALE DI MESSINA C/O AVV. SUSANNA CAPPUCCIO" con il seguente IBAN presso Tyche Banck IT68K0342616500CC0010009115. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n° 74/2025 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

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

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

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);



- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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

Svolgimento della **gara telematica asincrona**.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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.

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 l'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).

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.

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.

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;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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 esecutiva;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale identificativo della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo **del 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 essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, 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: All'offerta devono essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) 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;
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;



- d) 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;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**.

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

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

Per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la **destinazione urbanistica** del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n° 47 e s.m.i. si fa espresso richiamo alla perizia di stima depositata dall'esperto stimatore Arch. Vincenzo Fabio Franza.

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

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

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.



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

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

In ordine alla classe energetica, il Lotto 1 presenta un indice di prestazione energetica corrispondente alla classe "C"; il Lotto 2 presenta un indice di prestazione energetica corrispondente alla classe "E".

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere 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.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITÀ

La pubblicità inerente alla vendita, disposta nell'ordinanza di delega, verrà eseguita ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato, con l'ausilio del Gruppo Edicom S.p.a. mediante pubblicazione:

- sul Portale Vendite Pubbliche;
- sul quotidiano Gazzetta del Sud;
- sul sito www.tempostretto.it;
- sul sito www.tribunale.messina.it;
- sul sito www.asteannunci.it;
- sul sito www.asteavvisi.it;
- sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it;
- sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it;
- sul Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
- su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed. digitale;
- sui Portali www.casa.it, www.idealista.it e www.immobiliare.it.

CUSTODIA



Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati.

La richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente 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 il professionista delegato e custode Avv. Susanna Cappuccio ai seguenti recapiti: e-mail avv.susannacappuccio@gmail.com – Tel.: 329.5320905.

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 SPA**, tramite Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 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 – ove presente.

Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente.

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.

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, 25.06.2026

Il Professionista delegato
Avv. Susanna Cappuccio

