



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. G. Lo Presti

Procedura esecutiva immobiliare n.4/2010 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA (8° esperimento)

L'Avv. NATALE GALIPÒ, quale professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n.4/2010 R.G.E. giusta originaria ordinanza ex art.591-bis c.p.c. del 20.10.2014 (depositata in pari data);

- visti gli esperimenti di vendita andati deserti del:
 - **22.07.2016** (1° esperimento, prezzo base d'asta di **€ 70.500.000,00** - con offerta minima pari a **euro 52.875.000,00**),
 - **20.01.2017** (2° esperimento, prezzo base d'asta di **€ 59.925.000,00** - con offerta minima pari a **euro 44.943.750,00**)
 - **22.09.2017** (3° esperimento, prezzo base d'asta di **€ 53.932.500,00** - con offerta minima pari a **euro 40.449.375,00**);
- vista la nuova ordinanza ex art.591-bis c.p.c. del 9.12.2017, comunicata il 12.12.2017, con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha confermato la delega delle operazioni di vendita, rimodulandone il contenuto, in favore del sottoscritto professionista delegato;
- visto l'avviso di vendita del 7.04.2018, con il quale è stata fissata la vendita senza incanto (4° esperimento) per il giorno **22.06.2018**, al prezzo base (cfr. ordinanza di delega del 9-12.12.2017 - punto I) di **€ 53.932.500,00** - con offerta minima pari a **euro 40.449.375,00**);
- visto il verbale di vendita del 22.06.2018, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- vista ancora la nuova **ordinanza ex art.591-bis c.p.c. del 26.06.2018, comunicata in data 3.07.2018**, con la quale il G.E. ha confermato la delega delle operazioni di vendita e degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. in favore dello scrivente professionista, disponendo altresì che si procedesse ad ulteriori **cinque esperimenti** di vendita senza incanto, con le modalità della **vendita telematica sincrona**;
- visti i successivi esperimenti di vendita, dichiarati deserti, del:
 - **25.01.2019** (5° esperimento), al prezzo base di **€ 53.932.500,00**, con offerta minima pari a **euro 40.449.375,00**;
 - **24.05.2019** (6° esperimento), al prezzo base (ribassato del 25% rispetto a quello dell'ultima vendita andata deserta) di **€ 40.449.375,00**, con offerta minima pari a **euro 30.337.031,25**;
- visto l'avviso di vendita del 17.09.2019, con il quale è stata fissata la vendita senza incanto (7° esperimento) per il giorno **13.12.2019**, al prezzo base (ribassato del 25% rispetto a quello dell'ultima vendita andata deserta) di **€ 30.337.032,00** - con offerta minima pari a **euro 22.752.774,00**;
- visto altresì il decreto del Giudice dell'esecuzione del 7.10.2019, con il quale è stata disposta la **sospensione** del procedimento esecutivo ai sensi dell'art.168 L.F.;

- visto il decreto del 20.07.2020 con il quale il Giudice dell'esecuzione, rilevato il venir meno della causa di temporanea improseguibilità dell'espropriazione (stante la chiusura del procedimento di concordato preventivo - instaurato dalla debitrice esecutata - con l'omologazione dell'accordo di cui all'art. 182-bis L.F.) ha assegnato ai creditori titolati termine di dieci giorni per manifestare interesse alla prosecuzione dell'espropriazione, sopportandone gli ulteriori costi;
- visto il successivo decreto dell'11.08.2020 con il quale il G.E. ha assegnato ai creditori titolati l'ulteriore termine fino al 21.09.2020 per dare impulso alla procedura, chiedendo la fissazione di ulteriori vendite;
- viste, ancora, le istanze di rifissazione della vendita presentate rispettivamente dalla creditrice Onif Finance s.r.l. il 2.09.2020, dalla Curatela del Fallimento della ██████████ DI ██████████ e dalla ELROND NPL 2017 s.r.l. in data 21.09.2020, in esito alle quali il Giudice dell'Esecuzione (previo rigetto - con provvedimento del 26-27.09.2020 - dell'istanza di mantenimento della sospensione depositata dalla debitrice esecutata in data 15.09.2020) ha disposto la **prosecuzione delle operazioni di vendita**, emettendo altresì l'**ordinanza di rimodulazione della delega ex art.591-bis c.p.c. del 26.09.2020** (comunicata il 28.09.2020);
- vista ancora la dichiarazione di prosecuzione del procedimento manifestata dalla creditrice (in surroga) **Onif Finance s.r.l.**, per il tramite della propria mandataria Phoenix Asset Management S.p.A., con nota a mezzo p.e.c. del **17.12.2020**, cui ha fatto seguito il versamento - effettuato dalla detta creditrice il successivo **23.12.2020** - del contributo per l'inserzione nel Portale delle Vendite Pubbliche disposto nell'ordinanza di rimodulazione del 26.09.2020;
- visto l'avviso di vendita del 28.12.2020, con il quale è stata fissata la vendita senza incanto (**7° esperimento**) per il giorno **30.04.2021**, al prezzo base di **€ 30.337.032,00**, con offerta minima pari a **euro 22.752.774,00**;
- visto il verbale di vendita del 30.04.2021, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- visto il decreto del G.E. del 6.05.2021, con il quale è stato disposto il ribasso del **50%** rispetto al prezzo base dell'ultimo tentativo andato deserto;
- visti altresì i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione dell'8.07.2021 con i quali sono state **rigettate** le istanze di sospensione del decreto del 6.05.2021 avanzate, con separati ricorsi, dai creditori Elrond NPL 2017 s.r.l. e Onif Finance s.r.l.;
- visto, ancora, l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 22.07.2021, con la quale è stata **rigettata** l'istanza di sospensione del decreto del 6.05.2021 formulata dalla debitrice esecutata e **confermato** il provvedimento di rigetto dell'istanza di revoca e/o modifica del decreto impugnato;
- visto ancora la ulteriore dichiarazione di prosecuzione del procedimento manifestata dalla creditrice (in surroga) **Onif Finance s.r.l.**, per il tramite della propria mandataria Phoenix Asset Management S.p.A., con nota a mezzo p.e.c. dell'11.10.2021;
- visto l'avviso di vendita del 22.10.2021 con il quale è stata fissata la vendita senza incanto (**8° esperimento**) per il giorno **21.01.2022**, al prezzo base - ribassato del 50% - di **€ 15.168.516,00**, con offerta minima pari a **euro 11.376.387,00**;
- visto il verbale di sospensione delle operazioni di vendita predisposto dal delegato in data con 21.01.2022, stante la comunicazione - da parte dell'esecutata - di avere presentato in data 17.01.2022, davanti al Tribunale di Catania, istanza ex art. 182-bis, 6° comma, L.F. (pubblicata

- il 20.01.2022 nel Registro delle Imprese) volta ad ottenere il divieto di inizio o prosecuzione di azioni esecutive e cautelari (di cui al terzo comma dello stesso articolo 182-*bis*) nel corso delle trattative e prima della formalizzazione dell'accordo di ristrutturazione regolato dalla stessa disposizione;
- visto altresì il successivo decreto del 22.01.2022 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato, all'esito della relazione del delegato del 21.01.2022, l'*improseguibilità temporanea* del procedimento esecutivo;
 - visto ancora il provvedimento reso dal Tribunale di Catania, sez. Fallimentare, in data **3.02.2022**, con il quale, riscontrata la sussistenza dei presupposti per pervenire a un accordo di ristrutturazione dei debiti, è stato disposto il divieto di iniziare o proseguire le azioni cautelari o esecutive e assegnato il termine di giorni 60 per il deposito dell'accordo di ristrutturazione e della relazione redatta dal professionista a norma del primo comma dell'art. 182-*bis* L.F.;
 - vista la successiva **dichiarazione di fallimento della debitrice esecutata** pronunciata dal Tribunale di Catania, sez. Fallimentare, con **sentenza del 6.12.2022 n.227**;
 - vista l'istanza depositata il **3.02.2023** dalla creditrice fondiaria **Onif Finance s.r.l.** (per il tramite della propria mandataria Phoenix Assist Management S.p.A.), la quale ha chiesto - *subordinatamente all'ammissione del proprio credito al passivo del fallimento* - la prosecuzione del procedimento esecutivo;
 - vista l'ordinanza ex art.591-*bis* c.p.c. del **6.02.2023** con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha confermato la delega delle operazioni di vendita in favore dell'esponente professionista delegato;
 - vista ancora la comunicazione a mezzo p.e.c. del **4.05.2023** con la quale il difensore della Phoenix Asset Management S.p.A. ha rappresentato l'avvenuta insinuazione allo stato passivo del credito vantato dalla propria mandante Onif Finance s.r.l. e chiesto che si procedesse conseguentemente ad un nuovo tentativo di vendita del complesso alberghiero pignorato allo stesso prezzo base indicato per il tentativo di vendita (poi non esperito) fissato per il 21.01.2022;
 - visto poi l'ordinanza del **7.08.2023** con la quale il Giudice dell'Esecuzione, provvedendo sull'istanza di sospensione ex art.624-*bis* c.p.c. del 20-21.07.2023 depositata congiuntamente dalla curatela fallimentare e dalla creditrice fondiaria procedente, ha disposto la **sospensione** del procedimento esecutivo fino al 31.12.2023;
 - vista l'**istanza di riassunzione** del procedimento esecutivo depositata nell'interesse della creditrice fondiaria procedente Onif Finance s.r.l. in data **8.01.2024**, sulla scorta della quale va pertanto rifissato un nuovo tentativo di vendita telematica, con modalità sincrona pura (**8° esperimento**), allo stesso prezzo base indicato per il tentativo di vendita fissato per il giorno 21.01.2022 e poi non celebrato;
 - considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato;

AVVISA

che **venerdì 24 maggio 2024, alle ore 11:00**, tramite il gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
con modalità telematica sincrona

del seguente compendio immobiliare, **contraddistinto come lotto unico**, e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

► **LOTTO UNICO:** intera piena proprietà di albergo categoria cinque stelle, sito in Furnari (ME), via Prestipaolo, complesso turistico Portorosa, costituito da un corpo di fabbrica principale con piano terra di mq. 3.593,00 e sette piani di mq. 12.522,00 di superficie (oltre i balconi), oltre alla terrazza di copertura di mq 2.284,00 e al piano S-1, parzialmente cantinato, dello sviluppo di mq 3.593,00 e superfici esterne pari a mq 2.564,00 adibite a solarium-piscina.

L'albergo ospita al proprio interno n.263 stanze suddivise in varie tipologie, di cui 48 "Suites" per un'accoglienza di oltre 600 posti letto. Dispone di n.4 autonomi ristoranti, di cui uno al 7° piano (150 posti), due al piano terra (rispettivamente di 200 posti e 50 posti per fumatori) ed uno al piano S-1 (denominato "Marina", di 200 posti), nonché di tre bar (ubicati al p. 7°, al piano terra e al piano S-1).

Dispone altresì di n° 4 cucine indipendenti munite di efficienti servizi di logistica e di n° 5 ascensori per gli ospiti e n° 4 ascensori di servizio; di un auditorium per circa 800 persone, avente dimensioni di ml 21,00 × 40,00 circa (senza colonne all'interno dell'ambiente e con impalcato di copertura superiormente praticabile) e suddividibile in più sale, con cabina regia e sale traduzioni; di n° 2 due sale congressi, per circa 120 e 40 persone rispettivamente, di n° 4 sale riunioni, da 10 a 20 persone (munite di adiacenti salette servizi), di n° 4 negozi commerciali, oltre a palestra, depositi, ampio solarium al piano terra con piscina e terrazze, parcheggi interni ed ampia zona parcheggi esterna, vaste zone retrocasa, spogliatoi, uffici, celle frigorifere, locali preparazione cibi, locali tecnici, locali per il personale, sale mensa, uffici direzionali, aree per scarico merci e celle frigorifere, lavanderia, riserve idriche antincendio e riserve idropotabili, irrigazione, antincendio, locali depositi vari, locali tecnici per servizi dell'albergo (antincendio, sottostazioni frigo).

Identificato nel catasto fabbricati del Comune di Furnari, in ditta aggiornata, al **foglio 3, particella 636**, categoria **D/2**, senza indicazione di classe, consistenza e superficie catastale, rendita € 465.136,00 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29.11.2016 protocollo n. ME0197781 in atti dal 29.11.2016 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 67514.1/2016)], INDIRIZZO: via Prestipaolo s.n., P. S1-8 (NOTIFICA effettuata con prot. n. ME0182996/2015 del 02.12.2015).

• **PREZZO BASE: euro 15.168.516,00**

• **OFFERTA MINIMA: euro 11.376.387,00** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 700.000,00

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima - con allegati - a firma dell'esperto ing. Alberto Bonaccorsi del 28.02.2011 depositata in cancelleria in data 01.03.2011, nonché nella c.t.u. integrativa del 29.07.2013 - predisposta dal medesimo ausiliare e depositata in data 30.07.2013: ad entrambi gli elaborati (allegati al fascicolo del procedimento esecutivo e che potranno essere consultati dagli offerenti, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso) **si fa comunque espresso rinvio (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarli prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n.21480) sia per quanto concerne una più dettagliata individuazione e descrizione della consistenza del compendio oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per la situazione catastale e urbanistica dello stesso.**

Una ulteriore descrizione del compendio immobiliare è contenuta nella **relazione del**

professionista delegato/custode del 13.06.2016, depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, con documentazione fotografica a corredo.

In particolare, la relazione di stima agli atti del procedimento riporta quanto segue:

- **ULTERIORE DESCRIZIONE E SITUAZIONE DELL'IMMOBILE:** la struttura è stata progettata con criteri e standard richiesti dal protocollo della catena internazionale "Hilton" ed è munita di arredi, attrezzature, opere d'arte, nonché di ogni accessorio in linea alle prestazioni richieste per un albergo di lusso a 5 stelle e con soluzione di ottima efficienza logistica per le aree di retrocasa. L'albergo realizzato sulla particella 636 del foglio 3 è composto da un edificio a 7 piani che comprende altresì il piano semicantinato e la terrazza di copertura, in cui sono esclusivamente ubicati impianti tecnici. Sempre secondo quanto riportato nella relazione di stima, l'albergo si compone di camere di tipologia **"A"** (n.20 in totale, con superficie di mq. 30 per camera); **"B"** (n.20 in totale, con superficie di mq. 33 per camera); **"C"** (n.20 in totale, con superficie di mq. 32,5 per camera); **"D"** (n.8 in totale, con superficie di mq. 25 per camera); **"E"** (n.146 in totale, con superficie di mq. 26 per camera); **"Junior Suite"** (n.20 in totale, con superficie di mq. 33 per camera); **"Suite 1° piano"** (n.10 in totale, con superficie di mq. 51 per camera); **"Suite 6° piano"** (n.10 in totale, con superficie di mq. 56 per camera); **"Royal Suite"** (n.1, con superficie di mq. 90); **"Presidential Suite"** (n.1, con superficie di mq. 130); **"Suite 7° piano"** (n.6 in totale, con superficie di mq. 52 per camera). Per lo sviluppo delle superfici si richiama la tabella di cui a pag.27 della relazione di stima del 28.02.2011.

- **COPERTURA - 8° PIANO.** La relazione di stima evidenzia che alla copertura a terrazzo dell'edificio (con vista sul mare e sul Golfo di Tindari) si accede dalle scale laterali esterne di servizio; il piano non è adibito all'utilizzo alberghiero di terrazza ed è accessibile solo al personale autorizzato, essendo destinato interamente alla collocazione delle apparecchiature per il condizionamento ed il trattamento dell'aria dell'albergo, poste all'esterno e parzialmente coperte da manufatti in lamierato leggero.
- **7° PIANO.** - Il settimo piano ha una superficie lorda di mq 1.800,00 circa, oltre a mq 400,00 circa di balconi; come i piani sottostanti, è servito da sette ascensori oleodinamici di ampie dimensioni e con cabine dotate di ottime finiture: di detti ascensori, tre - di servizio - sono posti all'esterno in prossimità delle scale esterne di sicurezza a sud (due) ed a nord (uno); gli altri 4 sono posti, due ciascuno, in prossimità dei blocchi delle due scale di servizio che disimpegnano l'intera struttura destinata alle stanze e al bar-ristorante del 7° piano. Nella parte sud del 7° piano (che la relazione di stima descrive come sostanzialmente diviso in tre zone) sono posizionate solo le **13 camere** di maggior prestigio dell'albergo, le **"Suites"**: più esattamente, vi sono ubicate la **"Presidential Suite"** che occupa una superficie di mq 130,00 e dispone altresì di una propria camera di servizio annessa; la **"Royal Suite"**, che sviluppa mq. 90,00 e n° 6 **"Suites"** di 52,00 mq ciascuna, oltre a n.4 camere di mq 26,00 comunicanti con le **"Suites"**.

La perizia di stima premette alla descrizione del piano 7° alcune peculiarità costruttive e strutturali che rappresentano una costante di tutti i piani dell'albergo: così, in prossimità degli ascensori è posta una zona filtro dotata di *moquette* a pavimento di particolare pregio e con disegni personalizzati. Nel pianerottolo è presente un vano tecnico, adibito ai servizi per le camere, situato prima di una zona filtro munita di porte tagliafuoco che sezionano il corridoio centrale di disimpegno alle camere, rifinito con la predetta *moquette* ignifuga a colori variegati. Nelle pareti dei corridoi sono disposte *appliques* d'illuminazione ed è presente una dettagliata segnaletica sulle vie di fuga, accessori ed impianti, nonché una completa segnaletica per gli ospiti. Sia i corridoi che le singole stanze sono muniti di dispositivi antincendio e di sensori antifumo.

Le porte delle stanze sono costituite da un portoncino in legno massello di pregio laccato in

bianco e sono munite di elettroserrature d'accesso gestite da un sistema di *card* digitali centralizzato. L'accesso ad ogni singola stanza è caratterizzato da un piccolo disimpegno in cui sono disposti gli armadi guardaroba in legno massello chiaro, dotati all'interno di cassettiere, accessori e cassaforte; detto disimpegno immette nel bagno della stanza, che presenta dimensioni analoghe al disimpegno, ad eccezione delle *Suites* di questo piano, che dispongono di bagni più grandi muniti di particolarità geometriche e dimensionali diverse da quelle delle stanze medie. Il bagno tipo delle camere è realizzato con finiture marmoree di notevole pregio e valore, che appaiono una caratteristica peculiare dei rivestimenti e dei pavimenti dell'intera struttura.

I sanitari, le rubinetterie e gli accessori di cui dispongono le stanze sono di qualità extra lusso; ogni bagno è munito inoltre di impianti tecnici opzionali, come fonia ed accessori per chiamate interfacciati con il sistema di elaborazione dati centrale dell'albergo.

Le "*Suites*" dispongono di vasche o doccia con idromassaggio; il soffitto del bagno è delimitato da controsoffitto bordato di cornice tondeggianti in gesso. Ogni stanza dispone di moquette a norma con disegni, colori e sfondi diversi sia da piano a piano che nelle singole stanze. La relazione di stima segnala che delle 263 stanze di cui dispone l'albergo una piccola percentuale (solitamente n°2-3 per piano) dispone di pavimentazione in *parquet* al posto della *moquette*, soprattutto allo scopo di renderle compatibili anche alla presenza di animali di compagnia (cani e gatti) al seguito degli ospiti. Ogni stanza dell'albergo presenta una terrazza ampia in larghezza quanto la stanza e profonda mediamente ml 2,00 circa, munita di pavimentazione in marmette chiare di grès ceramico e di un parapetto parte in muratura e parte con una ringhiera e corrimano in acciaio inox. Il serramento di accesso alla terrazza è composto da infissi in alluminio anodizzato smaltato di colore chiaro a due ante scorrevoli munite di vetro camera di sicurezza ed imbottito di alluminio.

Nello specifico della descrizione degli ambienti del 7° piano, il blocco delle *suites*, come detto composto da 13 stanze, è a diretto contatto (separato da due porte tagliafuoco) con la parte centrale destinata ad "*Hall di piano*", la quale ingloba il blocco di scale ascensori lato nord ed è destinata a Bar panoramico dalle cui ampie vetrate è possibile scorgere il panorama della Baia di Tindari, i rilievi del promontorio di Capo Milazzo e la sagoma delle isole Eolie. Detto ambiente, arredato con sculture ed opere d'arte di pregio, è idoneo all'allestimento di cocktail e ricevimenti, in quanto dotato di sala ristorante (che, secondo quanto evidenziato nella perizia estimativa, ha una capienza di 148 posti) e di annessa cucina con magazzino.

I servizi igienici a servizio del ristorante sono disimpegnati da un corridoio servizi da cui si accede al bagno uomini, composto da tre servizi igienici separati, e al bagno donne, oltre al bagno per disabili. Altri servizi igienici sono a invece a disposizione della "*hall di piano*", e cioè del bar panoramico, e sono anche questi composti da 3+3 servizi igienici separati per uomini e per donne.

- **6° PIANO.**- Anche detto piano sviluppa una superficie coperta di quasi mq 1800,00, oltre ai balconi che hanno una superficie di circa mq 400,00. Vi sono presenti in totale **34 camere**, di cui n°10 stanze di più ampie dimensioni (mq.56,00) sono denominate "*Suites del 6° piano*" e risultano composte, di fatto, dall'accorpamento di due camere attigue a mezzo di porte scorrevoli a scomparsa; dette camere dispongono di unico ingresso che disimpegna un piccolo bagno munito di due sanitari, un salottino con divani letto e l'adiacente camera letto matrimoniale. Sono altresì munite di un ampio disimpegno destinato al guardaroba e di un grande bagno caratterizzato dai descritti rivestimenti in marmo, dotato di tre sanitari e di vasca munita di schermo doccia.

Le altre camere del piano hanno una superficie variabile dai 25,00 ai 33,00 mq e sono

suddivise in n°4 del tipo "A", n°4 del tipo "B", n°4 del tipo "C", n°1 del tipo "D", n°7 del tipo "E" (comunicanti con suite) e n°4 centrali lato monte del tipo "Junior Suite". L'impianto di aerazione delle camere (come pure l'impianto di rilevazione fumi, l'impianto antincendio e l'impianto elettrico) è celato alla vista da controsoffitti ed intercapedini che lasciano visibili solo le griglie di aerazione poste sulle pareti. Anche al piano 6°, come negli altri piani sino al 1°, sono presenti 3 porte tagliafuoco che sezionano il gruppo scala ed i due rispettivi lati di corridoio.

- **5° PIANO.-** Detto piano (avente una superficie lorda di circa mq 1.800,00 e circa mq 400,00 di balconi) presenta in totale **n°44 camere**, di cui n°4 del tipo "A", n° 4 del tipo "B", n°3 del tipo "C", n°1 del "tipo C comunicante con tipo Eh", n°1 del tipo "Dh", n° 8 del tipo "E", n°2 del tipo "Eh", n°16 del tipo "E comunicante con tipo E", n°4 centrali "Junior suite", ed una del "tipo E comunicante con tipo Eh".
- **PIANI 4°-3°-2°.-** Detti piani presentano caratteristiche geometrico-dimensionali identiche. Hanno ciascuno una superficie lorda di mq 1.800,00 circa e mq 400,00 di balconi. Dispongono ciascuno di **n°44 camere**, composte da n° 4 del tipo "A", n°4 del tipo "B", n°4 del tipo "C", n°1 del tipo "Dh", n°25 del tipo "E", n°2 del tipo "Eh", n°4 del tipo "Junior suite".
- **1° PIANO.-** Sviluppa una superficie lorda di mq 1.800,00 circa e dispone di mq 858,00 di balconi, che hanno dimensioni doppie rispetto a quelle dei piani superiori, con terrazzino profondo ml 4,70 lato mare e circa ml 4,40 lato interno piscina. Dispone di **40 camere** composte da n°1 del tipo "D" n°2 del tipo "Dh", n° 25 del tipo "E", n°2 del tipo "Eh", n°10 "suites 1° piano".
- **PIANO TERRENO.-** La superficie del piano terra ammonta a circa mq 2.658,00 [vale a dire, secondo quanto segnalato nella relazione di stima, a circa mq 858,00 in più della parte in elevazione, per effetto delle superfici coperte con gli aggetti alla struttura (terrazze) e dei corpi di fabbrica distaccati (con strutture in c.a separate) posti aderenti alla zona sud dell'albergo e destinati a locali cucine, mensa, ristorante fumatori].

L'altezza netta del corpo di fabbrica principale è di ml 3,72 (da pavimento a controsoffitto) ed il pavimento del piano è posto in posizione leggermente rialzata rispetto al piazzale d'ingresso. L'accesso all'albergo, che avviene tramite una grande porta a bussola automatica motorizzata in cristallo ed acciaio, è preceduto da una grande pensilina munita di faretti alogeni. Le colonne principali dell'albergo, che sono strutturalmente costituite da una doppia orditura di pilastri separati da giunto, sono inglobate in un'unica colonna rivestita da pannellatura in gesso e marmo lucido pregiatissimo del tipo "Nero Portoro". In altre parti tali colonne sono rivestite da pannellature in legno noce chiaro (zona bar). Il pavimento della *hall*, come quello dell'intero piano, è anch'esso realizzato con un marmo pregiato color avorio (del tipo "Penato di Sicilia", secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore), disposto in grandi lastre intervallate da tasselli rettangolari di "Nero Portoro".

Nel controsoffitto in cartongesso del piano sono ubicati gli impianti di aerazione, illuminazione ed antincendio e nella zona centrale Hall - Bar - Reception sono ubicate delle strutture di legno chiaro incassate nei controsoffitti che si raccordano con i rivestimenti di pareti verticali e colonne.

A destra dell'ingresso è posta la *reception* dell'albergo, che dispone di un ampio ufficio retrostante alla grande *consolle*, in cui confluiscono tutti i terminali di controllo e gestione telematica di camere e locali dell'albergo (compresi trasmissione dati e telefonica, videosorveglianza, rivelazione fumi, allarme antincendio e automazione remota).

A sinistra è ubicato il ristorante dell'albergo con una capacità di circa 150-200 posti e con

vista sulla “terrazza-piscina”; l’adiacente ampia cucina è munita di apparecchiatura elettrica che è a servizio diretto anche del secondo attiguo ristorante destinato a fumatori, con una capienza di circa 50 posti (mq 95,00) e munito di ampie vetrate sugli spazi esterni.

Secondo quanto riportato nella relazione di stima del 28.02.2011, a diretto contatto con i locali cucina erano ubicate, sull’ala tondeggiante lato sud, la mensa per il personale ed alcuni uffici che si affacciavano (a parziale modifica del progetto originario, secondo quanto esposto dall’esperto stimatore) su una terrazza coperta: nel corso del sopralluogo del 18.11.2015 eseguito dal custode giudiziario è invece emerso che i locali prima adibiti a mensa e ad uffici sono stati poi utilizzati come alloggi per il personale. Non è più presente la cassa automatica per il servizio bancomat, prima collocata sul lato piazzale di arrivo.

I servizi igienici per gli ospiti sono ubicati di fronte alla *console* della *reception*, sono distinti per uomo, donna e disabili e dispongono anch’essi di pregiati accessori e rivestimenti marmorei.

Nel lato sinistro rispetto alla bussola d’ingresso vi sono ampie zone riccamente rivestite, adibite a salotti e servite da un bar della *hall*, con adiacente un salottino per fumatori.

Vi sono poi quattro piccoli locali (ciascuno avente superficie di circa 29 mq) adibiti a negozi e muniti di doppia vetrina interna ed esterna (visibile, questa, già dal piazzale di arrivo alla struttura), i quali dispongono di apertura dal corridoio interno della *hall*, che in questa zona riserva alcune salette ed ambienti a servizi multifunzione (internet, fax) a favore degli ospiti dell’albergo, ma soprattutto in dipendenza di tre salette congressi perfettamente arredate e rifinite per meeting e riunioni, denominate “*Panarea A*”, “*Panarea B*”, “*Alicudi*” e “*Stromboli*”.

A mezzo alcune porte interdette al pubblico si accede infine ai locali ufficio riservati alla direzione e alla gestione dell’albergo, composti da stanze di varia metratura numerate nella planimetria da 1 a 5.

È presente anche un sistema antincendio particolarmente curato, dotato di diverse porte tagliafuoco in grado di isolare questa parte dell’albergo anche con la scala d’emergenza lato nord.

Il collegamento con gli ampi spazi del locale sottostante, parzialmente cantinato, avviene mediante due rampe di scale di elegante finitura marmorea (del tipo “*Fiorito di Trapani*”), con lavorazione a toro degli scalini, marmo lucido nei laterali e nei pianerottoli e con corrimano realizzati in acciaio inox. La prima scala, a sud rispetto l’ingresso, è larga ml 3,00 e giunge nella zona sottostante adibita a palestra *fitness*; la seconda scala (larga circa ml 4,00), posta nella zona nord rispetto all’ingresso, appena sottostante la sala fumatori ed il bar del piano, dispone di un ampio pianerottolo con riquadri rettangolari in marmo pregiato nero, parapetto in cristallo ed acciaio e giunge sino al *foyer* adiacente alla sala congressi sottostante. È presente, unitamente a detta scala, anche un ascensore particolarmente capiente, in servizio dal piano primo al piano semicantinato.

Gli ascensori (in numero di quattro, oltre a quello sopra menzionato e tutti idonei anche per i soggetti disabili) presentano una cabina riccamente rifinita, la cui porta d’accesso è munita di rifascio decorato con marmo di tipo Nero Portoro lucido di primissima qualità.

Nella *hall* sono presenti anche ampi infissi vetrati con apertura sugli spazi esterni adibiti a terrazza e piscina.

- **TERRAZZA-PISCINA.-** Secondo le risultanze della relazione di stima, la superficie di questi spazi ammonta a mq 2.564,00 + 822,00. Essi sono dedicati sia all’utilizzo giornaliero e notturno della zona piscina, sia a manifestazioni e banchetti all’aperto. La piscina centrale sviluppa una superficie di mq 400,00 e dispone di una vasca con diverse profondità, adatta a bambini ed adulti; risulta particolarmente rifinita negli accessori funzionali e nel decoro

delle superfici. Nel lato sud, adiacente alla piscina è presente un cavedio artificiale realizzato riproducendo artificialmente massi e pietre locali, con cascate d'acqua ed una piantumazione di palmizi, felci e piante varie. Detto cavedio artificiale, che parte dal piano sottostante, consente al contempo di illuminare ed aerare il *foyer* antistante la sala *fitness*.

Nella parte nord della terrazza, ad una altezza più sollevata di circa ml 3,20 rispetto al piano complanare alla piscina, vi è la copertura della sala congressi, priva di pilastratura intermedia (secondo quanto rappresentato dall'esperto stimatore) e realizzata con travature in struttura mista acciaio-cemento armato. La terrazza di mq 822,00 si raccorda alla zona sottostante con una scalinata di circa 20 alzate separate da un ampio ballatoio e delimitate ai lati da una collocazione di vasche a scaloni sovrapposte, atte a formare un gioco di cascate artificiali d'acqua, con aiuole adiacenti in cui sono collocati palmizi e vegetazione mediterranea.

- **PIANO S-1.-** La relazione di stima, prima di passare alla parte descrittiva, premette che la distribuzione del piano è rispondente a quanto riportato nel grafico catastale allegato all'elaborato, in quanto [la rappresentazione riportata nelle planimetrie grafiche acquisite contiene alcune modeste diversità relative ad alcuni ambienti](#), in particolare la zona *fitness* ed il centro benessere di fatto non realizzato e rimasto allo stato rustico. Il piano semicantinato dell'albergo presenta una superficie di circa mq 9.145,00, comprensiva degli spazi sottostanti tanto il piano terreno quanto gli spazi esterni del solarium piscina. Il collegamento dalla scala larga ml 4,00 (posta, come esposto, al piano terreno, nella zona nord rispetto all'ingresso) immette nel *foyer* a servizio della grande **sala conferenze** capace di una capienza complessiva sino a 920 posti, alta circa ml 5,00 e composta da un ambiente rettangolare con una superficie (rivestita in *moquette*) dello sviluppo di ml 40,00 (variabile) x 21,00, privo di pilastratura e suddiviso in tre sale di diversa ampiezza a mezzo di pareti mobili (del tipo "Estfeller").

Le sale dispongono di adiacenti **cabine regia**, **impianto di traduzione simultanea** e di una **sala riunioni** denominata "Lipari". Le sale del centro congressi sono munite di un ampio *foyer* con adiacenti locali guardaroba e servizi igienici per un utilizzo congressuale o per manifestazioni varie che possono simultaneamente aver luogo in ciascuna sala. Sono altresì presenti, al fine di consentire la rapida evacuazione delle sale, 13 aperture a doppia anta poste sul perimetro esterno lungo i quattro lati, con percorsi di uscita diversi e contrapposti. Adiacente il *foyer* con le 5 grandi colonne circolari rivestite in legno si aprono **tre sale conferenze**, denominate "**Vulcano A**", "**Vulcano B**" e "**Tindari**" (lato canale), configurabili anch'esse con partizioni interne mobili e suscettibili di collegamento con il Ristorante denominato "Marina" (che si affaccia sulla banchina del porto canale), munito di cucina "a vista" e capace di ospitare 200 persone (elevabili - con eventuale utilizzo della sala congressi - fino a 600). Nel corso dell'ispezione del 18.11.2015 è stato riferito al custode giudiziario che le salette Vulcano venivano utilizzate come ristorante.

Le finiture edili sono di tipo tradizionale consono a tali usi, con pavimentazione in gres industriale e normali finiture d'intonaco alle pareti che, nelle cucine e nei locali annessi, sono munite di rivestimento alle pareti alto oltre ml 1,60 ed impianti elettrici munite di quadretti esterni a norma.

L'area retrostante la cucina (nella zona sud del piano) è dotata di una notevole attrezzatura tecnico-logistica, che comprende varie dispense, depositi e grandi celle frigorifere, con una zona coperta adibita a carico e scarico merci ed una specifica cella frigo per il mantenimento dei rifiuti in cui vengono alloggiati i cassonetti dei rifiuti (modello stradale) provenienti, anche mediante il grande montacarichi posto in prossimità, dalla cucina del piano terreno superiore.

La parte centrale del semicantinato è occupata dalla zona sottostante la piscina, in si trovano la vasca di compenso e le attrezzature per la purificazione e trattamento delle acque della piscina. Detta zona, riservata agli addetti manutentori della piscina, si trova allo stato rustico. Parimenti allo stato rustico (priva anche degli intonaci) è la zona retrostante la piscina, adibita - secondo le intenzioni progettuali - a centro benessere.

A sud di tale zona è ubicato il **locale fitness**, che dispone di accesso dalla saletta posta in prossimità della scala sud (della larghezza di ml 3,00) ed è munito di una ricca dotazione di attrezzistica varia, oltre ad apparecchiature per il *fitness* realizzate dalla ditta italiana *Technogym*. La sala dispone di una pavimentazione in legno, specchi alle pareti e saletta massaggi.

Nel *foyer* esterno sono visibili diffusi **fenomeni di umidità di risalita** che, nonostante il recente completamento della struttura, hanno intaccato parte dei rivestimenti in legno di noce chiaro ed opacizzato anche il pavimento di pregio: secondo quanto riportato dall'esperto stimatore, il livello delle acque marine si trova poco al di sotto del pavimento, sicché in tale zona centrale dell'albergo - scarsamente areata ed illuminata e chiusa per il lungo periodo della stagione invernali - l'umidità risale con una certa facilità, determinando il progressivo danneggiamento dei rivestimenti e delle finiture (che sono di elevato livello).

Ad ovest della zona *fitness* e centro benessere sono posti i servizi di retrocasa dell'albergo, muniti di finiture di livello essenziale (pavimento in battuto cementizio ed intonaco alle pareti), ed è dislocato un corridoio di servizio nel quale dopo le celle frigorifere sono collocati i locali deposito dei generi alimentari dell'albergo. A seguire, dalla zona filtro posta alle base del blocco scala sud, sono ubicati il locale quadri elettrici, il deposito informatico ed il CED (centro elaborazione dati) con le relative attrezzature. Di seguito vi sono altri depositi di materiale non combustibile, numerati da 1 a 4; dopo sono dislocati una dispensa ed un locale cucina munito di una grande lavatrice industriale per piatti a nastro.

È pure presente un accurato sistema automatico antincendio, compatibile per interventi in zone con carichi e circuiti elettrici.

Di seguito si perviene in prossimità della base della scala d'emergenza nord connessa alla viabilità esterna, in cui sono installati una cabina elettrica con due trasformatori da 1600 KVA (per una fornitura Enel da 2000 KW), il quadro *power center* di comando generale della struttura e i gruppi elettrogeni per l'alimentazione di riserva. A breve distanza sono collocati la sottocentrale termo-frigorifera per la distribuzione del caldo e del freddo al piano terra ed al piano semicantinato ed i *boiler* per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Gli spazi adibiti a parcheggio (utili per circa 20 autoveicoli) di fatto consentono di ospitare solo pochi autoveicoli, avendo l'esperto stimatore riportato che l'utilizzo dichiarato ai fini del certificato prevenzione incendio è quello di parcheggio sino a 9 autoveicoli. Il parcheggio comunque dispone di due varchi indipendenti di entrata ed uscita.

Sempre nel corso dell'accesso del 18.11.2015 è stato riferito al custode giudiziario che i locali ubicati nella zona sud del piano dell'albergo e in precedenza adibiti ad uffici destinati alla contabilità personale, alla manutenzione e alla sicurezza **sono stati poi utilizzati come alloggi per il personale**. Adiacente è dislocata la lavanderia dell'albergo, con le relative attrezzature e i locali deposito per il tovagliato e la biancheria; a seguire sono posti i locali adibiti ai servizi per il personale, muniti di camerate, docce, servizi igienici ed un grande deposito.

Nella zona sottostante l'ingresso principale ed i negozi sono ubicati un impianto addolcitore delle acque d'adduzione da rete comunale, con le vasche in cemento armato per riserve idropotabili, irrigazione ed antincendio.

- **SPAZI ESTERNI DI MANOVRA, RACCORDO E VARI.** - L'accesso all'albergo avviene dalla

strada di lottizzazione che conduce alla zona dell'avamposto e bunkeraggio. Da una diramazione appositamente segnalata si perviene ad un cancello automatico telegestito, che immette al piazzale antistante asfaltato in cui sono ubicati gli stalli di sosta per gli autoveicoli. Sulla sinistra è collocata una rampa che immette alla zona garage, il cui accesso è prossimo alla zona cabina Enel e gruppi elettrogeni; sulla parte destra invece è invece presente il raccordo in uscita dal piano semicantinato e l'ingresso per il personale, i fornitori, i materiali e l'area di carico e scarico merci. La rampa rende possibile l'accesso di mezzi motorizzati e d'assistenza sino agli spazi di banchina sul porto canale, dal quale è separata da una ringhiera metallica.

Nel confine nord vi sono degli spazi, non aperti al pubblico, parzialmente sormontati da una copertura metallica leggera (posta a confine con terreno di pertinenza di un edificio a due elevazioni allo stato incompleto) al termine della quale sono ubicati i gruppi elettrogeni.

- **SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:** dalla relazione di stima si ricava che l'immobile è dotato di certificato di agibilità, dal quale si evince che le principali autorizzazioni ed attestazioni amministrative rilasciate per l'albergo sono le seguenti:

- ✓ **Concessione edilizia n°35 del 31.10.1986 e successive voltura e proroghe** (n°33 del 15.10.1992, n°3 del 23.02.1995, n°15 del 07.07.1998, n°8 del 16.05.2002, n°16 del 30.12.2003 e n°22 del 30.12.2005);
- ✓ **Concessione edilizia n°16 del 22.09.2006;**
- ✓ **Autorizzazione edilizia n°14 del 20.04.2006** inerente la realizzazione della fognatura di collegamento della struttura alberghiera all'impianto di depurazione;
- ✓ **Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura del 17.01.2007** e reg. al n° 3 del registro autorizzazioni;
- ✓ **Relazione a struttura ultimata** (L.1086/71) redatta in data 25.01.2007 dal direttore dei lavori e depositata all'Ufficio del Genio Civile di Messina il 30.01.2007;
- ✓ **Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato del 29.01.2007**, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Messina il 30.01.2007;
- ✓ **Certificato rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 L. 2.02.1974 n.64 e dell'art.32 L.R. 19.05.2003 n.7**, dall'Ufficio del Genio Civile di Messina - UOBC 3 in data 16.02.2007, prot. 2751/4104;
- ✓ **Perizia giurata di conformità del 12.03.2007** presso il Tribunale di Catania - sez. distaccata di Paternò, redatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.05.1994 n. 17 dal direttore dei lavori.

La relazione di stima attesta altresì la sussistenza di **n.8 dichiarazioni di conformità impianti alla regola d'arte** (art.9 L. 5.03.1990 n.46 - **D.M. 20.02.1992 – D.P.R. 18.04.1994 n.392**); di **dichiarazione di inizio attività** presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina in data 12.03.2007 - prot. n.3117 (munita di attestazione che autorizza provvisoriamente, ai soli fini antincendio, l'esercizio dell'attività - datata 14 marzo 2007); di **approvvigionamento e concessione acqua idropotabile** giusta istanza presentata in data 19.03.2007 - prat.5 – all'Ente Acquedotti Siciliani di Palermo; ed altresì la sussistenza di adempimenti fiscali vari, accertamenti e sopralluoghi, per effetto dei quali in data **22.03.2007 - prot. 1922/07 - è stato rilasciato il Certificato di Agibilità** per la struttura Alberghiera in Portorosa denominata "Hilton Portorosa Sicily" di proprietà della società odierna eseguita e composta da: Piano cantinato (tav. 3), Piano terra (tav. 4), Piano 1° (tav. 5), Piano 2° (tav. 5), Piani 3° e 4° (tav. 6), Piano 5° (tav. 7), Piano 6° (tav. 7), Piano 7 (tav. 8).

- **STORIA CATASTALE, DERIVAZIONE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE IN VENDITA:** dalla

relazione di stima versata in atti risulta che l'albergo è individuato nel catasto del Comune di Furnari al foglio 3, particella 636 a seguito del tipo mappale n°170774.2/2006 del 14/11/2006 prot. ME 0170774 con il quale sono state soppresse dal fg. 3 di Furnari le particelle 469, 505, 517, 626, 645, 653, 686 (sottoposte all'originario pignoramento ad istanza della Dometic Italy S.p.A.). Dette particelle erano pervenute alla società debitrice eseguita per effetto dell'atto pubblico di acquisto del cennato compendio in Notar Riggio del 18.11.1991 (rep. 42130), trascritto il 21.11.1991 ai nn.30524/25473 (allegato alla relazione di stima, fascicolo "D - Varie"). Più esattamente, in data 14.11.2006 con tipo mappale n°170774 veniva allibrata come ente urbano la particella 636 dell'estensione di mq. 12.293; successivamente, in data 21.02.2007, giusta pratica Prot. ME0034172, su di essa veniva costituito l'albergo con pertinenze individuato al fg.3, particella 636, categ. D/2, rendita € 573.500,00. In data 15.05.2007 veniva poi effettuata una VARIAZIONE PER ERRATA DICHIARAZIONE, cui faceva seguito - in data 21.08-2007 - una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO con prot. ME0268967, con la quale la rendita veniva diminuita alla misura di € 468.544,00.

- **CONFINI DELL'IMMOBILE E PRECISAZIONI DI CUI ALLA RELAZIONE DI STIMA:** secondo il richiamato elaborato estimativo, la particella 636 relativa all'albergo confina *ad est* con il canale navigabile, *ad ovest* per un breve tratto, corrispondente all'ingresso al piazzale antistante, con strada di lottizzazione, a *sud* ed a *est* con immobili appartenenti a ditte varie allibrati alla part. 500 (ente Urbano) su cui sono edificati i fabbricati di ditte diverse riportati alle part. 692 e part. 691. *Ad ovest* e *nord* l'albergo confina con la part.651 (ente urbano) e fabbricati residenziali a due elevazione f.t. di ditte varie allibrati alle part. 689 e 690. Nella relazione di stima del 28.02.2011 (pag.6) l'esperto afferma che - da un esame dell'estratto di mappa - nel confine sud la part.636 (albergo), come individuata nel detto estratto di mappa, confina catastalmente con la part.629 ancora allibrata al catasto terreni come agrumeto cl. 2, mq. 145 ed intestata ad altra ditta, ma che detta particella coinciderebbe in realtà con parte della viabilità sud dell'albergo ed è inglobata al catasto urbano nelle planimetrie catastali relative al piano S-1 dell'albergo, come risulterebbe dalla relativa planimetria catastale allegata del piano S-1. Da quanto rilevato, atteso inoltre che la ditta intestataria della part.629 risulta fallita, l'esperto conclude per la necessità - prima dell'eventuale trasferimento - di procedere ad una rettifica della situazione illustrata presso l'Agenzia del Territorio.

Richiesto con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 14.12.2012 di precisare «... *se la pc 629 sia da ritenere inclusa nella porzione di terreno venduta alla società eseguita, con il contratto di compravendita del 18/11/1991 o sia da ritenersi esclusa*» (provvedendo in caso positivo ad aggiornare il catasto) ovvero di verificare, in caso negativo, «*se il complesso pignorato possa essere messo in vendita e per quale prezzo escludendo tale particella*», l'esperto stimatore ing. Bonaccorsi - con **relazione integrativa del 29.07.2013 (alla quale si fa espresso rinvio)** - ha evidenziato che, dall'esame dell'atto di provenienza in Notar Riggio del 18.11.1991 (rep. n.42130) e del tipo mappale allo stesso allegato, era «*ben evidente che la pc. 629 era già esistente e costituita alla data dell'atto e che come si evidenzia dalla planimetria allegata, detta particella veniva ESCLUSA dal perimetro delle particelle compravendute nell'atto*» (prendendo altresì atto che, da un conteggio di verifica delle superfici delle particelle trasferite, la superficie catastale delle stesse era coincidente con la superficie indicata dalla nota a pag. 3 dell'atto di provenienza, a pagina 2 del quale si menziona che le particelle compravendute confinano «...*con proprietà SA.CAL. Costruzioni s.r.l.*»). **In via conclusiva**, l'esperto ha pertanto affermato che «*è da escludere categoricamente che possa esservi stato un errore nella fase di voltura delle particelle compravendute*» tra la società venditrice e la società oggi eseguita, concludendo che «*nessun aggiornamento catastale posso oggi disporre in virtù del titolo di provenienza del 1991 (allegato)*» e, in definitiva che «*alla luce di quanto sopra, ritenuto che la pc. 629 non fa parte dell'area alberghiera, ritengo che l'immobile pignorato*

possa essere messo in vendita senza variazioni rispetto alla stima inizialmente fissata». Per completezza, si segnala altresì che la relazione integrativa del 29.07.2013, ribadito che «la particella 629 di 140,00 mq non sia stata occupata dall'albergo, ma sia in realtà parte integrante, da oltre 20 anni, delle pertinenze di alcune unità del complesso residenziale confinante», precisa infine che «nelle planimetrie catastali vi sono delle modeste differenze tra la superficie realmente utilizzata dall'area alberghiera e la superficie indicata nel foglio di mappa dalla pc. 636» e che «l'inserimento in mappa della sagoma dell'albergo risente delle imperfezioni del foglio di mappa del n° 3 nella zona di Portorosa».

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è **libero** e nella disponibilità della società proprietaria e debitrice esecutata (e oggi della curatela del relativo fallimento) ad eccezione di due ampi locali al piano S1 originariamente destinati al ristorante, che risultano concessi dalla debitrice esecutata in comodato gratuito a soggetto terzo. Il detto rapporto (sul quale il custode giudiziario riserva peraltro ulteriori accertamenti, non essendogliene stata comunicata la conclusione) è peraltro **inopponibile alla procedura esecutiva** in quanto instaurato senza la preventiva autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

➤ **CERTIFICAZIONI DELL'IMMOBILE.** - Dagli atti del procedimento risulta che l'immobile è munito di **attestato di prestazione energetica predisposto in data 15 novembre 2014 dal p.i. Giuseppe Cutrufo**, iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione al n. 6576, dal quale risulta che **l'immobile rientra nella classe energetica D**, con indice di prestazione energetica globale pari a 9,54 kWh/m³ anno.

Per completezza si precisa che al contratto di affitto di ramo di azienda del 21.11.2014 in notar Giuseppe Riggio (rep. n.72548 - racc. n.18104, registrato in data 24.11.2014) - versato agli atti del procedimento e allo stato non più in essere - si trova allegata copia dell'**attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (art.5 D.P.R. 151/2011) [pratica n.9865]** rilasciata dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Comando Provinciale di Messina - **il 29.08.2013** (prot. n.00010114), avente validità quinquennale e da rinnovarsi entro il 08.04.2018.

Lo stesso contratto di affitto di ramo di azienda menziona altresì la sussistenza di **atto di Convenzione e Licenza d'Uso** rilasciata dalla Agenzia delle Dogane di Messina n. IT00MEE00442W del 19.04.2010 **per l'esercizio di officina di produzione (a convenzione) di energia elettrica** (due gruppi elettrogeni di potenza superiore a 250 kVA).

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

Devono peraltro ritenersi **a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica del compendio oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- Sez. III-

- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del quarto giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 12:00 del giorno 20.05.2024.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di

procura speciale (notarile) (e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato).**

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia ed accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** (cliccando sul relativo pulsante) presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'**offerta telematica**, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante:

■ apposita casella di **“posta elettronica certificata per la vendita telematica”** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo “p.e.c. per la vendita telematica” le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione – da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata *previa identificazione* del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente)

► **oppure**, in mancanza di tale indirizzo,

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

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

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

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione

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

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

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

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

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al 10% del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.000103211125 (coordinate IBAN: IT 05 Y 02008 16518 000103211125 - codice BIC/Swift: UNCRITMM) intestato a "custodia giudiziaria proc. es. imm. n.4/2010 Trib. Barcellona P.G."**, allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione – procedura esecutiva n.4/2010 R.G.E. – avv. Natale Galipò*".

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

Si specifica che la cauzione dovrà essere versata entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè prima delle ore 12:00 del giorno 20.05.2024). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

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

▪ **(per le persone fisiche):**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015);
 - se l'offerente è **coniugato** e in **regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (invece, per escludere il bene

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta);

- se l'offerente è **minorenne**, dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare (oltre che copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta)
- in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale
- se l'offerta è formulata **da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

▪ **(per le società o altri enti):**

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

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

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

- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

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

3) (ASSISTENZA).- L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il *call-center* al numero 02 800 300 11 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi (ovvero al numero 02 800 300 21, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 18.30)..

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

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (**24.05.2024, ore 11:00 ss.**), gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "*on line*"; entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c. .

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita (Astalegale.net S.p.A.) invierà **all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta** un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Nei **180 minuti** precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque **entro 30 minuti** dall'inizio delle stesse, il gestore Astalegale.net S.p.A. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale

www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

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

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per ciascun il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di **euro 11.376.387,00** sopra indicata per il Lotto in vendita);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

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

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

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

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

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

Se il prezzo offerto all'esito della gara è **inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Nel caso in cui:

- a) *non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;*
- b) *le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;*

c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;

d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,

il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

- Sez. V-

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (*cf. ordinanza di rimodulazione del 28.09.2020, pag. 2, n.4, lett. g*) e cioè mediante **bonifico sul conto corrente sul conto corrente n.000103211125 (coordinate IBAN: IT 05 Y 02008 16518 000103211125 - codice BIC/Swift: UNCRITMM) intestato a "custodia giudiziaria proc. es. imm. n.4/2010 Trib. Barcellona PG"**, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- **Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo **bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente**, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

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

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

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

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

esclusivamente a carico del creditore.

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

- Sez. VI-

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

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

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima (anche integrativa).

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

■ (CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ (LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato - *salvo espresso esonero* - in base al disposto dell'art.560 c.p.c. .

- Sez. VII-

- REGIME FISCALE -

L'immobile oggetto della vendita è censito in catasto con la **categoria D/2** (*alberghi e pensioni, con fine di lucro*). Si evidenzia che si considerano strumentali per natura gli immobili classificati o classificabili in Catasto (Risoluzione Ministeriale 3.02.1989 n.3-330, circolare Agenzia delle Entrate 10.04.2019 n. 8/E) nel gruppo **D** (immobili a destinazione speciale). La cessione di un immobile strumentale, nella fattispecie in Categoria D/2 (albergo) segue il trattamento fiscale che dipende dalla qualità del venditore (nella specie la debitrice esecutata è società soggetto passivo iva) e dell'acquirente.

Si evidenzia che gli interessati dovranno essere in possesso, in vista della presentazione dell'offerta, di ogni informazione utile circa il regime fiscale da applicare al trasferimento, senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato.

- Sez. VIII-

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso - giusto quanto disposto con l'ordinanza di rimodulazione della delega del

6.02.2023 - sarà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G., e - almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita - sarà pubblicato (anche in forma integrale, *unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima con i relativi allegati*):

- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapoz zodigotto.giustizia.it;
- sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- sul sito www.astalegale.net;
- sul sito www.astegiudiziarie.it;
- sul sito www.tempostretto.it.

ed altresì, in forma di sunto:

- sui siti www.subito.it (già www.kijiji.it), www.casa.it; www.idealista.it;

Copia del presente avviso sarà inoltre pubblicizzata mediante pubblicazione su **Newspaper Aste** (formato cartaceo) e **Newspaper Aste Digitale**, curati da Astalegale.net S.p.A. .

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o (anche ai fini dell'eventuale visita all'immobile) **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, fax 0909033429, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ P.E.C.: avvnatalegalipo@puntopec.it).

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

Barcellona P.G., 27 febbraio 2024

(firmato digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il professionista delegato
- avv. Natale Galipò -

Firmato digitalmente da

NATALE GALIPO'

CN = NATALE GALIPO'
T = AVVOCATO
SerialNumber =
TINIT-GLPNTL61P18I086I
C = IT

ASTE GIUDIZIARIE.it