

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.****- Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. G. Lo Presti****Procedure esecutive immobiliari riunite nn.158-163/1995 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA  
(4° esperimento)**

L'Avv. NATALE GALIPÒ, nella qualità di delegato alla vendita (e custode giudiziario) dei beni immobili pignorati nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn.158-163/1995 R.G.E.,

- richiamate le proprie relazioni del 23.06.2020, del 3.02.2021 e del 6.12.2022, tutte depositate nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo;
- richiamati, tra gli altri, i provvedimenti del Giudice dell'esecuzione del 14.01.2021, del 17.02.2021 e del 3.01.2023 (anche in termine di *rimodulazione* della composizione dei lotti da porre in vendita);
- visto, ancora, il decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data **27.05.2023** in esito alla relazione di questo delegato del 19.05.2023 e con il quale - tra l'altro - è stata autorizzata la riduzione del **15%** rispetto al valore di stima individuato dall'esperto, come da prassi;
- **individuato** - giuste le richiamate relazioni del professionista delegato e i conseguenti suddetti provvedimenti del 3.01.2023 e del 27.05.2023 - **un primo gruppo di lotti da porre in vendita, come infra costituito e meglio descritto;**
- precisato che i beni immobili oggetto della vendita sono meglio descritti nella **relazione di stima** con allegati del 26.06.2019 predisposta dell'esperto stimatore **ing. Domenico Crinò**, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva in data 26.06.2019 e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato; alla predetta perizia si fa comunque **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480) sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza degli immobili subastati (**come fatti oggetto della presente vendita**), sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.
- evidenziato altresì che una ulteriore descrizione del compendio immobiliare oggetto della presente vendita è contenuta nella **relazione del professionista delegato (e custode giudiziario) del 6.12.2022** (con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo) depositata in pari data nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo ed in ogni caso disponibile presso lo studio del professionista delegato;
- visto l'avviso di vendita del 31.07.2023, con il quale è stata fissata per il giorno **24.11.2023** la **vendita telematica con modalità sincrona pura (1° esperimento)** dei seguenti lotti:
  - **LOTTO D.1:** prezzo base € 818.508,00 (offerta minima € 613.881,00);
  - **LOTTO D.3:** prezzo base di € 90.608,00 (offerta minima € 67.956,00);

- **LOTTO D.4:** prezzo base € 166.600,00 (con offerta minima € 124.950,00);
- **LOTTO D.6:** prezzo base: € 225.496,00 (offerta minima € 169.122,00);
- **LOTTO D.10:** prezzo base € 3.290.440,00 (offerta minima € 2.467.830,00);
- **LOTTO D.11:** prezzo base € 1.229.228,00 (offerta minima euro 921.921,00);
- **LOTTO D.12:** prezzo base € 111.152,00 (offerta minima € 83.364,00);
- **LOTTO D.13:** prezzo base: € 80.512,00 (offerta minima € 60.384,00);
- visto il verbale di vendita del 24.11.2023, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- visto il provvedimento del 30.11.2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha - tra l'altro - prorogato la delega e stabilito nuove modalità della pubblicità dell'avviso di vendita, eliminando la pubblicità cartacea dal novero delle prescrizioni pubblicitarie;
- visto l'avviso di vendita del 27.02.2024, con il quale è stata fissata per il giorno **17.05.2024** la **vendita telematica con modalità sincrona pura (2° esperimento)** dei seguenti lotti e ai prezzi base appresso rassegnati, ribassati del **25%** rispetto a quelli indicati per il precedente tentativo di vendita:
  - **LOTTO D.1:** prezzo base € 613.881,00 (offerta minima € 460.410,75);
  - **LOTTO D.3:** prezzo base di € 67.956,00 (offerta minima € 50.967,00);
  - **LOTTO D.4:** prezzo base € 124.950,00 (con offerta minima € 93.712,50);
  - **LOTTO D.6:** prezzo base: € 169.122,00 (offerta minima € 126.841,50);
  - **LOTTO D.10:** prezzo base € 2.467.830,00 (offerta minima € 1.850.872,50);
  - **LOTTO D.11:** prezzo base € 921.921,00 (offerta minima euro 691.440,75);
  - **LOTTO D.12:** prezzo base € 83.364,00 (offerta minima € 62.523,00);
  - **LOTTO D.13:** prezzo base: € 60.384,00 (offerta minima € 45.288,00);
- visto il verbale di vendita del 17.05.2024, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- richiamata ancora la propria relazione del 4.07.2024, con la quale questo delegato ha (tra l'altro) esposto di avere appreso che la **particella 2** del **foglio 9** (avente superficie complessiva pari ad **363.200 mq**), ricompresa nel **lotto D.11**, era stata oggetto di un provvedimento di **sequestro probatorio** ex art.253 c.p.p. nell'ambito del procedimento penale n.439/2024 mod.21 pendente presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Barcellona P.G. (per l'accertamento dei reati di cui all'art.256-257 D. Lgs. n.152/2006, c.d. *Codice dell'Ambiente*);
- visto il decreto emesso in data 8.07.2024 in esito alla relazione del delegato del 4.07.2024 e con il quale il Giudice dell'Esecuzione, ritenendo che il sequestro probatorio non sia di per sé causa di improseguibilità del processo esecutivo e che - allo stato - non può dirsi che il detto provvedimento sarà convertito in sequestro preventivo finalizzato alla confisca, ha disposto che la **particella 2** del **foglio 9** debba essere posta in vendita come **lotto autonomo** denominato **D11-bis** e specificando nell'avviso di vendita che lo stesso è attualmente interessato da un sequestro probatorio disposto dalla Procura della Repubblica;
- visto l'avviso di vendita del 18.09.2024, con il quale è stata fissata per il giorno **17.12.2024** la

**vendita telematica con modalità sincrona pura (3° esperimento)** dei seguenti lotti e ai prezzi base appresso rassegnati, ribassati del **25%** rispetto a quelli indicati per il precedente tentativo di vendita:

- **LOTTO D.1:** prezzo base € 460.410,75 (offerta minima € 345.308,06);
  - **LOTTO D.3:** prezzo base di € 50.967,00 (offerta minima € 38.225,25);
  - **LOTTO D.4:** prezzo base € 93.712,50 (con offerta minima € 70.284,38);
  - **LOTTO D.6:** prezzo base: € 126.841,50 (offerta minima € 95.131,13);
  - **LOTTO D.10:** prezzo base € 1.850.872,50 (offerta minima € 1.388.154,38);
  - **LOTTO D.11:** prezzo base € 430.974,27 (offerta minima euro 323.230,70);
  - **LOTTO D.11-bis:** prezzo base € 260.466,48 (offerta minima euro 195.349,86);
  - **LOTTO D.12:** prezzo base € 62.523,00 (offerta minima € 46.892,25);
  - **LOTTO D.13:** prezzo base: € 45.288,00 (offerta minima € 33.966,00);
- visto il verbale di vendita telematica del 17.12.2024, con il quale è stata dichiarata l'**aggiudicazione** del **lotto D.13** (per il prezzo di € 37.000,00) mentre si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione, per i lotti D.1, D.3, D.4, D.6, D.10, D.11, D.11-bis e D.12;
- considerato altresì che, in virtù di quanto stabilito nel richiamato provvedimento del G.E. del 30.11.2023, è allo stato necessario procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto (con modalità telematica sincrona pura), al prezzo base d'asta ribassato del **25%** per ciascun lotto rispetto a quello dell'ultima vendita andata deserta;
- 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;

## A V V I S A

che **venerdì 16 maggio 2025, ore 11:00**, tramite il gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, avrà luogo la

### **VENDITA SENZA INCANTO** **con modalità telematica sincrona pura**

dei seguenti beni **contraddistinti in 8 (otto) lotti**, ubicati nell'isola di Vulcano (Lipari) e come di seguito composti e descritti, e precisamente:

- Sez. I -

#### - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

##### ■ **LOTTO D.1:**

intera piena proprietà di appezzamento di terreno in Vulcano (Lipari), ubicato alla destra della strada Provinciale che conduce a Vulcanello, esteso catastalmente mq 192.570, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 2, particelle:**

- **271 (ex particella 3), in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto produttivo, classe U,

superficie **ha 17 are 21 ca 60**, reddito dominicale € 8,89 - reddito agrario 17,78 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24.12.1996 in atti dal 18.03.1997 (n.3542.4/1996)];

• **272 (ex particella 3)**, in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie **ha 1 are 00 ca 10**, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 1,03 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24.12.1996 in atti dal 18.03.1997 (n.3542.4/1996)];

• **273 (ex particella 3)**, in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie **ha 1 are 04 ca 00**, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 1,07 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24.12.1996 in atti dal 18.03.1997 (n.3542.4/1996)];

• **PREZZO BASE: euro 345.308,06**

• **OFFERTA MINIMA: euro 258.981,04** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 15.000,00**

• **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-** La relazione di stima dell'ing. Crinò riporta la seguente **destinazione urbanistica** dei terreni:

▪ **particella 271:** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona E1** (Aree agricole), in parte nella **zona E3** (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici) e in parte nella **zona E4** (Aree agricole boscate) ed è percorsa da un sentiero naturalistico storico;

▪ **particelle 272-273:** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona E4** (Aree agricole boscate) e in parte sono percorse da un sentiero naturalistico storico.

Le stesse particelle hanno una diversa destinazione nel PTP, che si riporta di seguito:

▪ **particelle 272-273:** ricadono nel PTP in **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive) sostanzialmente **inedificabile**;

▪ **particella 271:** ricade nel PTP in parte nella **zona MA3** (Mantenimento zone non edificabili di alto pregio paesistico con funzioni strategiche), in parte ricade nella **zona RES** (Restauro paesistico areale con indicazione delle tipologie di detrattore da compatibilità (DP1-DP2)), in parte nella **zona T1** (Tutela integrata del sistema ecologico naturale), in parte ricade nella **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle aree colturali produttive), in parte nella **zona TO3** (Tutela orientata diretta alla fruizione termale, terapeutica e ludica nonché alla fruizione sociale e di pubblica utilità del mare).

• **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO.-** Nel corso dell'accesso eseguito dai custodi giudiziari il 31.03.2021 (unitamente ad un tecnico delegato dall'esperto stimatore) si è rilevato che su un tratto della **particella 271** sembra essere stato realizzato un **cancello metallico** (di colore bianco), rinvenuto chiuso e delimitato da un muretto in pietra tinteggiato in bianco che immette nel viale di accesso alla proprietà limitrofa di terzi censita catastalmente al **foglio 1 particelle 502 e 895, intestate a terzi estranei al pignoramento**. La situazione descritta delinea pertanto la possibilità che parte della particella 271 **sia stata oggetto di occupazione da parte di terzi**.

❗ **CRITICITA':** la particella **271** risulta intestata in catasto ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino di Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230. Sul punto si evidenzia che, con sentenza n.12623

del 28.10.2010, pubblicata il 13.12.2010, il Tribunale di Napoli ha annullato l'atto di trasferimento immobiliare del 18.04.1997 in Notar Iaccarino (Rep. N. 244348, Racc. n. 27704), ordinando all'acquirente di restituire gli immobili oggetto dello stesso alla odierna debitrice esecutata. Avverso la detta sentenza la società acquirente ha proposto appello che è stata integralmente **rigettato** dalla Corte d'Appello di Napoli con sentenza n.5139 del 22.10.2019, che (secondo le informazioni acquisite dal custode giudiziario) non è stata impugnata davanti alla Corte di Cassazione. Si rileva altresì che la trascrizione dell'atto di compravendita in Notar Iaccarino è **successiva** alla trascrizione del pignoramento immobiliare e che pertanto l'atto va considerato **inefficace**, ai sensi dell'art.2913 c.c., nei confronti del creditore procedente e dei creditori intervenuti nell'esecuzione in oggetto.

### ■ **LOTTO D.3:**

intera piena proprietà di fondo in Vulcano (Lipari), incolto e intercluso, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 6, particella 6, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto sterile, superficie ha 2 are 13 ca 20, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976].

• **PREZZO BASE: euro 38.225,25**

• **OFFERTA MINIMA: euro 28.668,94** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.500,00**

• **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-** La relazione di stima del 26.06.2019 riporta che il terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in **zona E4** (*Aree agricole boscate*), mentre nel PTP ricade in **zona TO1** (*Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali*) con **vincolo di inedificabilità assoluta**.

• **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO:** la ricognizione eseguita dai custodi giudiziari in data 9.07.2021 ha sostanzialmente confermato le risultanze della relazione di stima del 26.06.2019, che può sul punto essere qui integralmente richiamata. All'ispezione visiva il **lotto D.3** è apparso come un costone di montagna di non agevole accesso, posto a sud-ovest rispetto all'impianto di depurazione situato più in basso e quasi interamente ricoperto da macchia mediterranea.

❗ **CRITICITA'.**- La **particella 6** del **foglio 6** risulta catastalmente intestata ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230.

Sul punto, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

### ■ **LOTTO D.4:**

intera piena proprietà di fondo rustico in Vulcano (Lipari), ubicato alla destra della strada Provinciale che conduce a Vulcano Piano, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Lipari

(Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 6, particelle:**

- **53** (derivante dal frazionamento della **particella 28** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 4**), **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 14 ca 76, reddito dominicale € 0,23 - reddito agrario € 0,15 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 12.11.1994 in atti dal 12.11.1994 (n. 518.1/1994)];
- **54** (derivante dal frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 81 ca 43, reddito dominicale € 0,42 - reddito agrario € 0,84 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06.11.2001 protocollo n.341364, in atti dal 06.11.2001, IST. 283013/2001 (n.283013.1/2001) - ANNOTAZIONI DI STADIO: MIGLIORE PRECISAZIONE SUPERFICIE];
- **168** (derivante dal frazionamento della **particella 55**, originata a seguito del frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 59 ca 61, reddito dominicale € 0,31 - reddito agrario € 0,62 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.01.2024 - pratica n. ME0019859 in atti dal 22.01.2024 presentato il 22.01.2024 (n. 19859.1/2024)] - ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, D.M. n.701/94;
- **169** (derivante dal frazionamento della **particella 55**, originata a seguito del frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 22 ca 80, reddito dominicale € 0,12 - reddito agrario € 0,24 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.01.2024 - pratica n. ME0019859 in atti dal 22.01.2024 presentato il 22.01.2024 (n. 19859.1/2024)] - ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, D.M. n.701/94;
- **170** (derivante dal frazionamento della **particella 58**, originata a seguito del frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 13 ca 24, reddito dominicale € 0,07 - reddito agrario € 0,14 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.01.2024 - pratica n. ME0019859 in atti dal 22.01.2024 presentato il 22.01.2024 (n. 19859.1/2024)] - ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, D.M. n.701/94;
- **171** (derivante dal frazionamento della **particella 58**, originata a seguito del frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 3 ca 14, reddito dominicale € 0,02 - reddito agrario € 0,03 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.01.2024 - pratica n. ME0019859 in atti dal 22.01.2024 presentato il 22.01.2024 (n. 19859.1/2024)] - ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, D.M. n.701/94;
- **172** (derivante dal frazionamento della **particella 58**, originata a seguito del frazionamento della **particella 36** a sua volta derivata dal frazionamento della **particella 2**), in ditta aggiornata, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 1 ca 62, reddito dominicale € 0,01 - reddito agrario € 0,02 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.01.2024 - pratica n. ME0019859 in atti dal 22.01.2024 presentato il 22.01.2024 (n. 19859.1/2024)] - ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, D.M. n.701/94;

• **PREZZO BASE: euro 70.284,38**

• **OFFERTA MINIMA: euro 52.713,28** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.700,00**

## • **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.**

La relazione di stima del 26.06.2019 dell'ing. Crinò riporta che le particelle costituenti il fondo in esame hanno la seguente **destinazione urbanistica**:

- le **particelle 55-58** ricadono nel P.R.G. del Comune di Lipari in **zona E2** (*Aree agricole per visite ed attività ludiche*);
- la **particella 54** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona E2** (*Aree agricole per visite ed attività ludiche*), in parte nella **zona D2** (*Insedimenti produttivi di nuovo impianto*) e in parte nella **zona Vs** (*Aree verdi attrezzate per lo sport*);
- la **particella 53** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona P** (*Aree destinate a parcheggi*), in parte nella **zona Aic** (*Asili nido*) e in parte nella **zona E2** (*Aree agricole per visite ed attività ludiche*).

Nel PTP tutte le particelle ricadono in **zona MA2** (*Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato*) con **vincolo di inedificabilità**.

- **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO:** in occasione del sopralluogo eseguito dai custodi giudiziari in data 31.03.2021 il lotto in esame è stato ispezionato dall'esterno (dalla Strada Provinciale 179); per individuare sui luoghi l'ubicazione del lotto è stato assunto come riferimento visivo una stazione Telecom destinata alla banda ultra larga, posta in prossimità del fronte strada ed ubicata all'interno di una piccola area (che potrebbe anche ricadere, in parte, sulla stessa particella 54) delimitata da un basso muretto in pietra sormontato da una rete metallica elettrosaldata e munita di cancello d'ingresso in ferro. Il tratto di lotto esaminato visivamente (approssimativamente corrispondente alla particella 54) è apparso **incolto** e ricoperto di vegetazione spontanea.

**! CRITICITA'.** - Nella relazione del professionista delegato del 23.06.2020 si segnala che, dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare, risulta **trascritta, in data 5.04.1997, domanda di esecuzione forzata in forma specifica del 25.02.1997**, avente ad oggetto le **particelle 54 e 55** del foglio 6. Una ispezione ipotecaria del 23.11.2022 nei confronti del terzo che ha proposto la detta domanda **non ha rivelato**, peraltro, la sussistenza di ulteriori trascrizioni rispetto alla suddetta formalità del 5.04.1997.

Si evidenzia ancora che la **particella 53** del **foglio 6** risulta catastalmente intestata ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230: al riguardo, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

Per completezza informativa si rileva che, con ricorso depositato il 23.11.2023, è stata proposta **opposizione di terzo** all'esecuzione ex art.619 c.p.c. diretta ad ottenere la declaratoria della nullità/illegittimità e/o conseguente inefficacia parziale del pignoramento immobiliare nella misura in cui è stato esteso anche alle **particelle 55 e 58** del foglio di mappa 6 del Catasto Terreni del Comune Lipari (Sezione Vulcano) in quanto *parzialmente* usucapite dal ricorrente (la particella 55 per l'estensione di circa mq 2.500 e la particella 58 per circa mq 1.200) soggetto estraneo alla procedura esecutiva.

Nel ricorso per opposizione ex art.619 c.p.c. si afferma altresì che sulla porzione dell'ex particella 58 asseritamente usucapita è stata realizzata una stradina di penetrazione interna con manto di usura

in conglomerato cementizio, della larghezza di circa 6 m, illuminata da un impianto elettrico per tutta la sua estensione e delimitata al suo ingresso dall'apposizione di un cancello; ed ancora, che sulla porzione dell'ex particella 55 asseritamente usucapita sono state realizzate opere murarie di recinzione del suddetto terreno, con realizzazione di una pavimentazione piastrellata, con ulteriore specificazione che *«sulla porzione di terreno occupata del maggiore fondo di cui alla particella 55 del foglio di mappa 6»* il presunto usucapiente ha *«persino realizzato un locale di intrattenimento musicale»*, come asseritamente comprovato da un verbale di affidamento in custodia giudiziaria del 27.08.2000 predisposto dai Carabinieri della Stazione di Vulcano, nel quale si richiama un verbale di sequestro del 4.08.2000 dello stesso Comando nei confronti dell'opponente.

Al riguardo, si precisa che, con ordinanza emessa in data **23.01.2024** a chiusura della fase cautelare dell'opposizione, il Giudice dell'Esecuzione ha **rigettato** l'istanza di sospensione dell'esecuzione formulata dall'opponente (ritenendo l'opposizione inammissibile in rito e valutandola comunque come infondata) ed assegnato a quest'ultimo il termine di un mese per l'introduzione del giudizio di merito, adempimento che risulta effettuato dal terzo opponente.

Si precisa che la **particella 55** del foglio 6 (avente superficie catastale di are 82 ca 41, qualità incolto produttivo, classe U, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario 0,85) è stata **soppressa** a seguito di **frazionamento del 22.01.2024** [pratica n.ME0019859 in atti dal 22.01.2024, presentato il 22.01.2024 (n.19859.1/2024)] dal quale sono derivate le particelle **168** (estesa mq 5.961) e **169** (estesa mq 2.280), a tutt'oggi ancora intestate in catasto alla debitrice esecutata.

Si precisa che la **particella 58** del foglio 6 (avente superficie catastale di are 18 ca 00, qualità incolto produttivo, classe U, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario 0,19) è stata anch'essa **soppressa** a seguito di frazionamento del 22.01.2024 [pratica n.ME0019859 in atti dal 22.01.2024, presentato il 22.01.2024 (n.19859.1/2024)] dal quale sono derivate le particelle **170** (estesa mq 1.324), **171** (estesa mq 314) e **172** (estesa mq 162), a tutt'oggi ancora intestate in catasto alla debitrice esecutata.

Per completezza informativa, si rileva che il terzo opponente ha depositato nel procedimento esecutivo, in data 22.01.2024, copia del summenzionato frazionamento (presumibilmente eseguito su istanza del medesimo e sottoscritto dal solo tecnico incaricato) ed ha poi precisato, con note di trattazione del 23.01.2024 (ritenute tardive dal Giudice dell'Esecuzione) che **le particelle da egli asseritamente occupate sono la 169 (mq. 2.280) e la 170 (mq. 1.324).**



Altro terzo ha poi proposto, con ricorso depositato il 18.04.2024, una separata opposizione, asserendo che le particelle **54** e **55** del foglio di mappa 6 (ricomprese all'interno del lotto D.4) sono state entrambe nel suo *«esclusivo possesso sin dal lontano 10 settembre 1995, in ragione della consegna e materiale immissione nel possesso del suddetto fondo avvenuta a seguito della sottoscrizione del preliminare di vendita datato 30 agosto 1995»* stipulato con la debitrice esecutata (per il tramite del suo procuratore speciale).

L'opponente ha altresì dedotto di possedere le dette particelle da circa 40 anni ed ha ulteriormente precisato che attualmente, a seguito di un recente frazionamento catastale, le particelle da egli effettivamente possedute *uti dominus* corrispondono alla **54** (rimasta invariata), alla **168** (derivante dal frazionamento della 55) ed alla **172** (derivante dal frazionamento della particella 58 del foglio di mappa 6).

L'opponente ha pertanto richiesto che, previa sospensione dell'esecuzione per gravi motivi, fosse accertata e dichiarata la nullità/illegittimità e/o la conseguente inefficacia parziale del pignoramento immobiliare nella parte in cui è stato esteso anche alle particelle 54, 55 e 58 del foglio di mappa 6 del Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) da egli parzialmente usucapite (nei limiti di estensione della superficie occupata come sopra indicata).

Con ordinanza emessa in data 28.06.2024 il sig. Giudice dell'esecuzione ha rigettato la richiesta di sospensione dell'esecuzione formulata dall'opponente, osservando - tra l'altro - che dalla documentazione in atti era dato evincersi la prova di un acquisto per usucapione della proprietà di alcuna delle unità immobiliari ricomprese nel lotto D.4 (e rilevando piuttosto che l'esistenza del contratto preliminare in forza del quale l'opponente avrebbe conseguito la materiale disponibilità delle unità immobiliari promesse in vendita implicava che lo stesso le avesse apprese come mero detentore). Si precisa che da informazioni assunte risulta che l'opponente ha introdotto il relativo giudizio di merito.

### ■ **LOTTO D.6:**

intera piena proprietà di appezzamento di terreno in Vulcano (Lipari), con accesso dalla Via Sotto Lentia, avente superficie complessiva di mq. 17.686 circa, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 6, particelle:**

● **57** (derivante dal frazionamento della **particella 36**, a sua volta derivante dal frazionamento della **particella 2**), *in ditta a terzi (dal 18.04.1997)*, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 74 ca 73, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,77 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15.01.2016 Pratica n. ME0004387 in atti dal 15.01.2016 REG. T.F. 2898/03-10-93 RECL. 2839/2016 (n.71.1/2016)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: VARIA DI SUPERFICIE PER MANCATA REGISTRAZIONE T.F. 2898/93 RECL. 2839/2016;

● **81** (derivante dal frazionamento della originaria **particella 4**), *in ditta a terzi (dal 18.04.1997)*, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 1 are 02 ca 13, reddito dominicale € 1,58 - reddito agrario € 1,05 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 16.05.1995 in atti dal 16.05.1995 (n.1145.1/1995)].

● **PREZZO BASE: euro 95.131,13**

● **OFFERTA MINIMA: euro 71.348,34** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00**

### ● **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-**

La relazione di stima dell'ing. Crinò del 26.06.2019 riporta che l'intera particella 81 e una porzione della particella 57 sono recintate e destinate a campo sportivo in terra battuta, con accesso dalla strada comunale che ad Ovest delimita il fondo. La porzione est della particella 57, di circa mq 700, costituisce strada in terra battuta che sbocca sulla strada provinciale lato Est.

La detta relazione di stima evidenzia altresì che il campo sportivo, da colloqui avuti dal perito con gli uffici risultava concesso in locazione al Comune di Lipari.

L'esperto stimatore riporta altresì che le particelle costituenti il fondo hanno la seguente **destinazione urbanistica**:

- la **particella 81** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona Vs** (*Aree verdi attrezzate per lo sport*), in parte nella **zona D2** (*Insedimenti produttivi di nuovo impianto*); attualmente sul terreno vi è la presenza di un campo di calcio;
- la **particella 57** ricade nel P.R.G. del Comune di Lipari in parte nella **zona Vs** (*Aree verdi attrezzate per lo sport*), in parte nella **zona D2** (*Insedimenti produttivi di nuovo impianto*).

Nel PTP le particelle ricadono in **zona MA2** (*Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato*).

• **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO.-** La ricognizione sui luoghi eseguita dai custodi giudiziari in data 31.03.2021 ha evidenziato che l'area già destinata a campo di calcio, all'interno della quale sono ancora presenti le porte sui lati opposti del campo, risulta oggi in stato di **abbandono** e ricoperta di vegetazione spontanea ed è stata rinvenuta chiusa con una struttura precaria in ferro con rete metallica, fermata solo da un lato da una catena in ferro munita di lucchetto e chiusa dall'altro capo con una corda.

Sulla detta struttura metallica i custodi giudiziari hanno nell'occasione applicato un cartello recante la dicitura che l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare e i loro recapiti telefonici. Raggiunto poi il tratto in terra battuta della particella 57, si è constatato che allo stesso si perviene attraversando un tratto della **particella 26** di proprietà di terzi e che, proseguendo in direzione nord-ovest, la detta strada in terra battuta (che consente l'accesso anche ad altre proprietà limitrofe) conduce effettivamente al campo di calcio.

❗ **CRITICITA':** le particelle 57 e 81 del foglio 6 risultano intestate in catasto ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino di Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230: sul punto, si richiamano le precisazioni già svolta con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

#### ■ **LOTTO D.10:**

intera piena proprietà di vasto fondo sito in Vulcano (Lipari), costituito da terreni, confinanti tra loro, che ricadono in parte sulle pendici del vulcano ed in parte nella vallata e sono separati dalla strada provinciale che conduce alle Località Vulcano Piano e Gelso.

Una porzione del detto fondo, estesa catastalmente mq. 69.200, ricade all'interno del **foglio di mappa 6** del Catasto Terreni Comune di Lipari (Sezione Vulcano) ed è costituita dalle **particelle**:

- **12**, *in ditta a terzi (dal 18.04.1997)*, qualità pascolo, classe 1, superficie ha 3 are 46, reddito dominicale € 19,66 - reddito agrario € 8,93 [DATI DERIVANTI DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 05.06.2017 Pratica n. ME0295884 in atti dal 14.12.2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 5072.1/2017)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05.06.2017

all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0262127 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5822.2017.0000095);

● **143** (ex **particella 13**), **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, **porzione AA**: qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 25 ca 06, reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,26; **porzione AB**: qualità pascolo, classe 1, superficie ha 3 are 20 centiare 94, reddito dominicale € 18,23 - reddito agrario € 8,29 [DATI DERIVANTI DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 05.06.2017 Pratica n. ME0295885 in atti dal 14.12.2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 5073.1/2017)].



L'altra porzione del fondo che ricade invece all'interno del **foglio di mappa 7** del Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano), estesa catastalmente mq **2.511.540**, è costituita dalle particelle:

● **417** (ex **particella 13**), in ditta aggiornata, qualità incolto sterile, superficie ha 113 are 91 centiare 30, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 22.02.2005 - Pratica n. ME0149880 in atti dal 22.02.2005 (n. 149880.1/2004)];

● **14**, **in ditta a terzi (dal 16.07.1998)**, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie ha 64 are 67 ca 20, reddito dominicale € 33,40 - reddito agrario € 33,40 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];

● **15**, **in ditta a terzi (dal 16.07.1998)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 1 are 82 ca 40, reddito dominicale € 2,83 - reddito agrario € 1,88 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];

● **16**, **in ditta a terzi (dal 16.07.1998)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 41 are 47 ca 80, reddito dominicale € 64,26 - reddito agrario € 42,84 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];

● **22**, **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto sterile, superficie ha 19 are 30 centiare 82, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDIARIO del 01.09.2010 - Pratica n. ME0272181 in atti dal 01.09.2010 (n. 21297.1/2010)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: CONVENZIONE CON IL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E TRASPORTI;

● **32**, **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto sterile, superficie are 86 ca 29, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDIARIO del 01.09.2010 - Pratica n. ME0272214 in atti dal 01.09.2010 (n. 21303.1/2010)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: CONVENZIONE CON IL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E TRASPORTI;

● **33**, **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, superficie ha 7 are 06 ca 79, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDIARIO del 01.09.2010 - Pratica n. ME0272221 in atti dal 01.09.2010 (n. 21304.1/2010)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: CONVENZIONE CON IL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E TRASPORTI;

● **62**, **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 1 are 62 ca 40, reddito dominicale € 2,52 - reddito agrario € 1,68 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];

● **63**, **in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 16,

reddito dominicale € 0,25 - reddito agrario € 0,17 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];

• **64, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 24 ca 40, reddito dominicale € 0,38 - reddito agrario € 0,25 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976].

• **PREZZO BASE: euro 1.388.154,38**

• **OFFERTA MINIMA: euro 1.041.115,78** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 60.000,00**

• **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-** La relazione di stima del 26.06.2019 dell'ing. Crinò riporta che la particella 417 (ex 13), unitamente ai terreni individuati con le particelle 14-15-16-32-33 e 22 del fg.7, definiscono l'intera vallata alle pendici del vulcano e parte dello stesso cratere vulcanico e ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in **zona E1** (Aree agricole), mentre nel PTP ricadono in **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività culturali produttive tradizionali), con **vincolo di inedificabilità**.

Le particelle 62-63-64 del fg.7 sono dislocate lungo la strada provinciale che porta a Vulcano Piano e Gelso.

Le particelle 12 e 13 del foglio 6 sono ubicate al di sotto della strada provinciale che conduce a Vulcano Piano, alle pendici del Cratere.

• **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO:** la ricognizione eseguita in data 31.03.2021 non ha aggiunto elementi di novità rispetto a quanto riportato nella relazione di stima del 26.06.2019 dell'ing. Crinò con riferimento ai terreni che compongono il lotto in oggetto; le risultanze dell'elaborato peritale possono pertanto sul punto essere sostanzialmente confermate.

• **PRECISAZIONI SULLA STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.-** Si evidenzia che, tra le particelle originariamente pignorate, vi erano la particella **13** del foglio **6** e la particella **13** del foglio **7**:

- la particella **13** del foglio **6** è stata **soppressa** a seguito di **frazionamento del 25.09.2014**, protocollo n.ME0317105, in atti dal 25.09.2014, presentato il 24.09.2014 (n. 317105.1/2014) e che ha generato le **particelle 143-144**. Una porzione della **particella 13 del foglio 6** è stata espropriata dal Comune di Lipari per pubblica utilità a seguito della realizzazione del depuratore ed è oggi identificata con la **particella 144**, mentre la restante porzione di terreno è individuata con la nuova **particella 143**.
- la particella **13** del foglio **7** è stata anch'essa **soppressa** a seguito di frazionamento del 22.05.2005, pratica n. ME0149880 in atti dal 22.02.2005 (n. 149880.1/2004), generando le **particelle 417 e 418**.

❗ **CRITICITA':** le **particelle 32-33-62-63-64** del foglio **7**, risultano ancora oggi catastalmente intestate ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230.

Sul punto, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

Le **particelle 14-15-16** del foglio **7** sono state vendute dalla suddetta società con sede in Napoli ad altro soggetto terzo con atto pubblico rogato il 16.07.1998 dal Notaio Vincenzo Grosso di Messina (trascritto il **21.07.1998 ai nn.15390-13079**), a sua volta dichiarato **inefficace** con sentenza n.12623 del 28.10.2010 del Tribunale di Napoli, confermata con dalla Corte d'Appello di Napoli con sentenza n.5139 del 22.10.2019. Dalle informazioni assunte dal custode giudiziario non risulta proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello. In ogni caso la vendita del 16.07.1998 in Notar Grosso, essendo stata stipulata dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare, è **inefficace** ai sensi dell'art.2913 c.c. nei confronti del creditore procedente e dei creditori intervenuti nel presente procedimento esecutivo.

### ■ LOTTO D.11:

intera piena proprietà di fondo rustico ubicato nell'isola di Vulcano (Lipari), contrada Saraceno, avente superficie complessiva di mq. 600.900 ed individuato nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 9, particelle:**

- **1, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie ha 2 are 64, reddito dominicale € 1,36 - reddito agrario € 2,73 [DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18.04.1997 in atti dal 4.02.2000 (n.585.4/1999)] - RISERVE: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi;
- **3, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie ha 15 are 96 centiare 90, reddito dominicale € 8,25 - reddito agrario € 16,49 [DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18.04.1997 in atti dal 4.02.2000 (n.585.4/1999)] - RISERVE: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi;
- **4, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 45 ca 50, reddito dominicale € 0,70 - reddito agrario € 0,47 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];
- **5, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie ha 1 are 22 centiare 60, reddito dominicale € 0,63 - reddito agrario € 0,63 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];
- **7, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 39 are 35 centiare 80, reddito dominicale € 60,98 - reddito agrario € 40,65 [DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 02.06.1978 in atti dal 17.03.1987 Macrì Pellizzeri M. (n. 17982)];
- **8, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 28 ca 40, reddito dominicale € 0,44 - reddito agrario € 0,29 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976];
- **9, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 15 ca 80, reddito dominicale € 0,24 - reddito agrario € 0,16 [DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 23.07.1976].

● **PREZZO BASE: euro 323.230,70**

● **OFFERTA MINIMA: euro 242.423,02** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 13.500,00**

**• ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-**

La relazione di stima dell'ing. Crinò del 26.06.2019 riporta che i terreni catastalmente individuati con le particelle 1-3-4-5-7-8-9 ricadono a monte della strada provinciale che conduce a Vulcano Piano. Tali particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in **zona E1** (Aree agricole), mentre nel PTP ricadono in **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con **vincolo di inedificabilità assoluta**.

**• SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO:** la ricognizione eseguita in data 9.07.2021 ha sostanzialmente confermato le risultanze della relazione di stima del 26.06.2021, che può sul punto essere qui integralmente richiamata. Per quanto ricavabile dall'ispezione visiva, il lotto è sembrato composto da terreni incolti e ricoperti di macchia mediterranea.

**! CRITICITA'.** - Tutte le particelle che costituiscono il lotto in oggetto risultano catastalmente intestate ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230.

Sul punto, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

**■ LOTTO D.11-bis:**

intera piena proprietà di fondo rustico ubicato nell'isola di Vulcano (Lipari), contrada Saraceno, avente superficie complessiva di mq. 363.200 ed individuato nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 9, particella 2, in ditta a terzi (dal 18.04.1997), porzione AA:** qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie ha 1 are 97 centiare 63, reddito dominicale € 3,06, reddito agrario € 2,04 - **porzione AB:** qualità pascolo, classe 1, superficie ha 34 are 34 centiare 37, reddito dominicale € 195,11 - reddito agrario € 88,69 [DATI DERIVANTI DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 05.06.2017 - Pratica n. ME0295886 in atti dal 14.12.2017 - TRASMISSIONE DATI AGEA ai sensi del d.l. 3.10.2006 n. 262 (n. 5074.1/2017)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05.06.2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0262127 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5822.2017.0000095);

**• PREZZO BASE: euro 195.349,86**

**• OFFERTA MINIMA: euro 146.512,40** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 8.000,00**

**• ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.-**

La relazione di stima dell'ing. Crinò del 26.06.2019 riporta che il fondo di terreno censito al foglio di mappa 9 identificato con la **particella 2** ricade a valle della strada provinciale che conduce a Vulcano Piano. La particella ricade nel P.R.G del Comune di Lipari in **zona E1** (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con **vincolo di inedificabilità assoluta**.

• **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO:** la ricognizione eseguita in data 9.07.2021 ha sostanzialmente confermato le risultanze della relazione di stima del 26.06.2021, che può sul punto essere qui integralmente richiamata. Per quanto ricavabile dall'ispezione visiva, il lotto è sembrato composto da terreni incolti e ricoperti di macchia mediterranea.

❗ **CRITICITA'.** - La particella 2 del foglio 9 risulta catastalmente intestata ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230.

Sul punto, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).

Si rileva ancora, come specificato nella premessa del presente avviso, che la particella **2** del foglio **9**, in precedenza ricompresa nel lotto D.11, è oggetto di un provvedimento di **sequestro probatorio ex art.253 c.p.p.** nell'ambito del procedimento penale n.439/2024 mod.21 pendente presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Barcellona P.G. (per l'accertamento dei reati di cui all'art.256-257 D. Lgs. n.152/2006, c.d. *Codice dell'Ambiente*).

Con decreto emesso in data 8.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione, ritenendo che il sequestro probatorio non è causa di per sé causa di improseguibilità del processo esecutivo e che - allo stato - non può dirsi che il detto provvedimento sarà convertito in sequestro preventivo finalizzato alla confisca, ha disposto che la particella 2 del foglio 9 fosse subastata come **lotto autonomo** denominato **D11-bis**, con indicazione, all'interno del relativo avviso di vendita, che il terreno è interessato dal sequestro probatorio disposto dalla Procura della Repubblica.

### ■ **LOTTO D.12:**

intera piena proprietà di fondo in Vulcano (Lipari) che ricade lungo le pendici del Cratere e interessa in parte un vecchio sentiero comunale che conduce alla sommità del cratere stesso, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Lipari (Sezione Vulcano) al **foglio di mappa 7, particelle:**

• **21, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto sterile, superficie ha 2 are 15 ca 57, senza redditi [DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDARIO del 01.09.2010 protocollo n. ME0272173, in atti dal 01.09.2010 (n. 21295.1/2010)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: CONVENZIONE CON IL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI;

• **71, in ditta a terzi (dal 18.04.1997)**, qualità incolto sterile, superficie di are 45 ca 97, senza redditi, [DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDARIO del 01.09.2010 protocollo n. ME0272331, in atti dal 01.09.2010 (n. 21330.1/2010)] - ANNOTAZIONI DI STADIO: CONVENZIONE CON IL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI.

• **PREZZO BASE: euro 46.892,25**

• **OFFERTA MINIMA: euro 35.169,19** (pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00**

• **ULTERIORE DESCRIZIONE DEL LOTTO E DESTINAZIONE URBANISTICA.** - La superficie del lotto (come rimodulato rispetto al lotto inizialmente formato

dall'esperto stimatore) è pari a mq 26.154. Il fondo è costituito da particelle di **difficile accesso**, in quanto poste alle pendici del cratere vulcanico; il vecchio sentiero comunale, come segnalato dallo stesso ing. Crinò, è a appena visibile sulle stesse foto aeree.

Le particelle ricadono nel P.R.G del Comune di Lipari in **zona E1** (Aree agricole), mentre nel PTP ricade in **zona TO1** (Tutela orientata alla valorizzazione delle attività colturali produttive tradizionali) con **vincolo di inedificabilità assoluta**.

**❗ CRITICITA'**: le **particelle 21 e 71 del foglio 7** risultano catastalmente intestata ad una società con sede in Napoli, in virtù di atto di compravendita del **18.04.1997** (rep. n. 244348) a rogito del Notaio C. Iaccarino da Napoli, trascritto il 30.04.1997 ai n.10539-9230.

**Sul punto, si richiamano le precisazioni già svolte con riferimento al lotto D.1 (pag.4).**

▪ **MENZIONE EX ART.173-quater DISP. ATT. C.P.C.-** Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva (non rinvenendosi alcun dato normativo positivo da cui inferire che la vendita all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa importerebbe effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi in precedenza realizzati - cfr. Cons. Stato, Sez. V, 2.05.2017 n.1996), l'aggiudicatario, *qualora gli immobili si trovino 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.

Si specifica altresì che devono comunque ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, 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 12.05.2025.**

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](http://www.spazioaste.it).

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](http://www.spazioaste.it)), sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà, successivamente, essere inviata ad un 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, ma trattasi di servizio *al momento non disponibile*) oppure, in mancanza di apposita casella, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** ed inviata tramite un **normale indirizzo di posta elettronica certificata**.

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa tecnica di riferimento individua le figure dell'**offerente** (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del **presentatore** dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

■ **Qualora le due figure (offerente e presentatore) coincidano:** l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica certificata e di un dispositivo di firma digitale.

■ **Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:** l'offerente, **firmata l'offerta con la propria firma digitale**, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto presentatore - per inviare l'offerta e gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta.

■ **Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale:** dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire **procura notarile** redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

Gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

**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).

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 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 ciascun 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.4453 presso la Tyche Bank S.p.A. (già Banca di Credito Peloritano S.p.A.), Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT60M 03426 16500 CC0010004453) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.158/1995 R.G.Es. Tribunale di 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.158/1995 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 12.05.2025). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di inammissibilità dell'offerta e sarà da considerarsi a carico dell'offerente, che sarà escluso dalla vendita.**

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 (cioè rispetto al giorno **12.05.2025**).

**(per le persone fisiche):**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata (come file allegato alla domanda, utilizzando la tendina "altro") la fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente.

In particolare:

- **qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato**, dovrà indicare (ed allegare) 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, allegando copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (che dovrà essere allegata alla busta telematica, oltre alla copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta);
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (allegando copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare);
- **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**, dovrà essere allegata 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](http://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](mailto: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 (**16.05.2025, 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 dovesse essere 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](http://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 (dovendo considerarsi la sua offerta irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 del codice di rito); 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 Lotto in vendita, vale a dire:
  - ✓ se è inferiore ad € **258.981,04** per il **lotto D.1**;
  - ✓ se è inferiore ad € **28.668,94** per il **lotto D.3**;
  - ✓ se è inferiore ad € **52.713,28** per il **lotto D.4**;
  - ✓ se è inferiore ad € **71.348,34** per il **lotto D.6**;
  - ✓ se è inferiore ad € **1.041.115,78** per il **lotto D.10**;
  - ✓ se è inferiore ad € **242.423,02** per il **lotto D.11**;
  - ✓ se è inferiore ad € **146.512,40** per il **lotto D.11-bis**;
  - ✓ se è inferiore ad € **35.169,19** per il **lotto D.12**;
- 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 degli immobili 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 e cioè mediante **bonifico sul conto corrente n.4453 presso la Tyche Bank S.p.A. (già Banca di Credito Peloritano S.p.A.), Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT60M 03426 16500 CC0010004453) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.158/1995 R.G.Es. Tribunale di Barcellona P.G."**, 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.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., potrà pertanto alternativamente corrispondere il saldo prezzo mediante l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme corrisposte dall'istituto bancario in favore della procedura, con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso, nel decreto di

trasferimento verrà indicato l'atto di finanziamento ed il conservatore dei registri immobiliari dovrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Il rischio di ritardi nell'erogazione del finanziamento è a carico dell'aggiudicatario, che non potrà addurli come causa giustificativa del proprio inadempimento.

**4) (POSSIBILITA' DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).**- In presenza di giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del prezzo in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato - ove lo ritenesse opportuno - interpellerà il magistrato ai fini della previsione del pagamento rateale del prezzo.

**5) (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.).

**6) (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.

**7) (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.

**8) (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).**- Gli immobili sono posti 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 QUALITA' - 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).- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ (LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).- Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati - *salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario* - nei termini e nei modi previsti dall'art.560 c.p.c. .

- Sez. VII.

## - PUBBLICITA' -

Il presente avviso - giusto quanto disposto con il richiamato provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 30.11.2023 in punto di rimodulazione degli adempimenti pubblicitari - sarà **affisso** all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G., e - almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita - 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.barcellonapozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it);

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

■ sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

■ sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

■ sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it).

ed altresì, in forma di sunto:

■ sui siti [www.subito.it](http://www.subito.it) (già [www.kijiji.it](http://www.kijiji.it)), [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://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 (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, e-mail: [galnat@tiscali.it](mailto:galnat@tiscali.it), ✉ P.E.C.: [avvnatalegalipo@puntopec.it](mailto:avvnatalegalipo@puntopec.it)) anche ai fini dell'eventuale visita degli immobili. Custodi giudiziari degli immobili sono l'**avv. Natale Galipò** (i cui recapiti sono quelli sopra indicati) e l'**avv. Attilio De Gregorio**, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, e-mail: [attiliodegregorio@virgilio.it](mailto:attiliodegregorio@virgilio.it), posta elettronica certificata: [avvattiliodegregorio@puntopec.it](mailto:avvattiliodegregorio@puntopec.it)).

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

Barcellona P.G., 5 marzo 2025

(firmato digitalmente)

**Il professionista delegato**

*- avv. Natale Galipò -*