

Tribunale di Messina

Il Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 218/16 R.E.

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Ferraro, del Foro di Messina, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Paolo Petrolo, con provvedimento del 26.02.2024, in sostituzione di altro professionista già delegato con ordinanza del 28.01.2019 e provvedimenti successivi,

AVVISA

che in data 15 ottobre 2024, nel proprio recapito in Messina, Via Lenzi n. 5 (Studio Avvocato Augusto Saija), verrà effettuata la vendita senza incanto, in tre lotti, dei beni infra descritti.

Alle ore 16.00, innanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore 17.15 si provvederà alla deliberazione sull'efficacia delle offerte ricevute, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1 – Box auto in Messina, Frazione Gravitelli, Via Pietro Castelli n. 49, a piano primo sottostrada, composto da un vano, della superficie lorda complessiva di mq. 20 circa.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 112, particella 306, sub. 31, z.c. 2, Via Pietro Castelli n. 49, piano S1, scala A, Cat. C/6, cl. 7, cons. mq. 16, sup. cat. mq. 20, rendita € 29,75.



Prezzo base d'asta: euro 11.475,00

(undicimilaquattrocentosettantacinque/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Lotto 2 – Deposito in Messina, Frazione Gravitelli, Via Pietro Castelli n. 49, a piano primo sottostrada, composto da un vano, w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 105 circa; presenta tracce di infiltrazioni provenienti dagli immobili soprastanti e/o dalle colonne di scarico condominiali.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 112, particella 306, sub. 35, z.c. 2, Via Pietro Castelli n. 49, piano S1, scala A, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 96, sup. cat. mq. 116, rendita € 123,95.

Prezzo base d'asta: euro 60.243,75 (sessantamiladuecentoquarantatre/75). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.300,00 (milletrecento/00).

Notizie urbanistiche comuni ai lotti 1 e 2: dalla relazione di consulenza tecnica e dalla documentazione in atti risulta che per la costruzione del fabbricato in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate le licenze edilizie n. 1605 del 27.7.1967, n. 1065/1605/bis del 4.1.1971, n. 11138/1605/ter del 16.3.1971, n. 1788/1605/quater del 2.3.1972 e che per lavori di ristrutturazione edilizia è stata presentata denuncia di inizio lavori in data 12.8.2010 prot. N. 207273 e successiva variante ed è stata rilasciata l'agibilità in data 31.10.2011 prot. N. 87238. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Lotto 3 – Fabbricato e terreno in Messina, Frazione San Placido Calonerò.



Al lotto si accede dalla Strada Provinciale 35, tramite numerose rampe di scale, poste su terrapieni che permettono di superare il dislivello di oltre 15 mt. tra la quota della strada e quella del fabbricato.

Il fabbricato, ad una elevazione fuori terra con copertura a terrazzo, è composto da tre vani ed accessori, con corte annessa. Dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla C.T.U. in classe E.

Il terreno ricade in zona agricola ed è esteso are tre e centiare dieci (are 3.10).

Dalla relazione di consulenza tecnica risulta che è stata realizzata dal confinante una costruzione con sconfinamento sul terreno in oggetto, particella 81.

Gli immobili sono riportati al catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 197, particella 1099, z.c. 2, Via San Placido Calonerò, piano terra, Cat. A/3, cl. 7, vani 4, rendita € 165,27 e al catasto terreni del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 197, particella 81, Fabbr. Urbano da accertare, are 3.10.

Prezzo base d'asta: euro 27.922,50 (ventisettemilanovecentoventidue/50).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 600,00 (seicento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che in data 17.6.2014 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 3953 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.



Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU il terreno risulta ricadere in zona E1 all'interno della fascia di rispetto della zona boschiva.

Le offerte irrevocabili di acquisto, per ciascun lotto, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita presso il recapito del sottoscritto professionista, in Messina, Via Lenzi n. 5 (Studio Avvocato A. Saija).

Le offerte per ciascun lotto, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.



Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta; del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;



f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 218/2016 R.E. – Avv. Fabrizio Ferraro", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto é la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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



L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero, ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al sottoscritto professionista delegato la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 218/2016 R.E. – Avv. Fabrizio Ferraro", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Messina – P. E. n. 218/2016 R.E. – Avv. Fabrizio Ferraro", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e



al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il proprio recapito.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di



vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti www.astalegale.net e www.tempostretto.it.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, per il bene di cui al lotto 2 su "Gazzetta del Sud".

La richiesta di visita degli immobili al sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario con l'ordinanza del 26.02.2024, va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.



Maggiori informazioni possono essere assunte presso il sottoscritto
professionista delegato (avv.fabrizioferraro@gmail.com - 347/7733507).

Messina, 02.07.2024.

Avv. Fabrizio Ferraro

