

**Tribunale di Messina**

Procedure esecutive riunite nn. 42/03 - 89/12 R.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato in calce descritto, dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Antonino Orifici, con ordinanza del 21.07.2016, confermata con provvedimento dello stesso G.E. del 17.3.2018, giusta provvedimenti del G.E., Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, dell'8.10.2018, del 14.10.2020, del 16.12.2021 e del 7/9.08.2023 e del G.E., Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, del 15.3.2024,

**AVVISA**

che la vendita senza incanto, degli immobili infra indicati, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto delegato, in Messina, Via Della Munizione 3, **in data 25 ottobre 2024; alle ore 9.30**, davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 9.45** si **delibererà** su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto 1 - Appartamento in Messina, Via Andria n. 8 isol. 397, posto al piano quinto della scala A, int. 30, composto da salone, cucina, un vano, w.c. e corridoio - disimpegno, della superficie lorda coperta di mq. 135,00 circa, oltre balconi. Per l'immobile, di fatto unito con il bene di cui al lotto 4, va ripristinata la divisione originaria con la realizzazione di tramezzi divisorii.

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. in classe F.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **foglio 219, particella 30, sub. 34**, z.c. 1, Via Andria n. 8, Piano 5, Cat. A/2, cl. 7, vani 6, rendita € 1.053,57.

L'immobile risulta occupato da terzi.



**Risulta in data 9/7/1993 ai nn. 17103/14415 trascrizione di domanda giudiziale, rinnovata il 5.7.2013 ai nn. 17141/13386, non cancellabile.**

**In perizia si è dato atto della pendenza di giudizio di usucapione.**

**Prezzo base d'asta: euro 152.831,51 (centocinquantaduemilaottocentotrentuno/51).**

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

Lotto 2 - Appartamento in Messina, Via Andria n. 8 isol. 397, posto al piano sesto, composto da soggiorno, un vano, cucina, w.c. e disimpegno, della superficie lorda complessiva di mq. 75,00 circa, oltre terrazza a livello circostante estesa mq. 592 circa, che costituisce anche la copertura dell'edificio, sulla quale, sul lato nord, è presente un ripostiglio con struttura in alluminio e vetri.

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. in classe D.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **foglio 219, particella 30, sub. 35**, z.c. 1, Via Andria, Piano 6, Cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, mq. 74, rendita € 426,08.

L'immobile risulta occupato da terzi.

**Risulta in data 9/7/1993 ai nn. 17103/14415 trascrizione di domanda giudiziale, rinnovata il 5.7.2013 ai nn. 17141/13386, non cancellabile.**

**In perizia si è dato atto della pendenza di giudizio di usucapione.**

**Prezzo base d'asta: euro 125.500,00 (centoventicinquemilacinquecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 4.000,00 (quattromila/00).**

Lotto 3 - Appartamento in Messina, Via Andria n. 8 isol. 397, posto al piano terra (di fatto parzialmente interrato), composto da ingresso, un vano, altro vano con zona cucina e w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 61,00 circa.

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. in classe E.



Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **foglio 219, particella 30, sub. 4**, z.c. 1, Via

Andria n. 8, Piano T., Cat. A/4, cl. 8, vani 2,5, rendita € 219,49..

L'immobile risulta occupato da terzi.

**Risulta in data 9/7/1993 ai nn. 17103/14415 trascrizione di domanda giudiziale, rinnovata il 5.7.2013 ai nn. 17141/13386, non cancellabile.**

**In perizia si è dato atto della pendenza di giudizio di usucapione.**

**Prezzo base d'asta: euro 50.700,00 (cinquantamilasettecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

Lotto 4 - Appartamento in Messina, Via Andria n. 8 isol. 397, posto al piano quinto, interno 31, composto da ingresso, tre vani, corridoio, cucina, due bagni e ripostiglio, oltre balconi, della superficie lorda complessiva di mq. 149,00 circa. Per l'immobile, di fatto unito con il bene di cui al lotto 1, va ripristinata la divisione originaria con la realizzazione di tramezzi divisorii.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **foglio 219, particella 30, sub. 65**, z.c. 1, Via Andria, Piano 5, Cat. A/2, cl. 7, vani 5,5, rendita € 965,77.

L'immobile risulta occupato da terzi.

**Risulta in data 9/7/1993 ai nn. 17103/14415 trascrizione di domanda giudiziale, rinnovata il 5.7.2013 ai nn. 17141/13386, non cancellabile.**

**In perizia si è dato atto della pendenza di giudizio di usucapione.**

**Prezzo base d'asta: euro 171.750,00 (centosettantunomilasettecentocinquanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Lotto 5 - Unità immobiliare in Messina, Via Andria n. 8 isol. 397 (angolo Via Mitchell), ubicata a piano seminterrato, composta da un ambiente principale, un piccolo disimpegno ed un



w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 25,00 circa, censita come garage ma destinata in progetto a locale tecnico e di fatto adibita a deposito. Il C.T.U. ha segnalato che l'accesso per un'auto non risulterebbe agevole..

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **foglio 219, particella 30, sub. 56**, z.c. 1, Via Riccardo Mitchell, Piano T., Cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 9, dati di superficie mq. 25, rendita € 9,30.

L'immobile risulta occupato da terzi.

**Risulta in data 9/7/1993 ai nn. 17103/14415 trascrizione di domanda giudiziale, rinnovata il 5.7.2013 ai nn. 17141/13386, non cancellabile.**

**In perizia si è dato atto della pendenza di giudizio di usucapione.**

**Prezzo base d'asta: euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

**Notizie urbanistiche comuni ai lotti:** dalle relazioni di consulenza tecnica a firma dei CTU, Ing. Graffeo e Ing. Galatà, cui si fa espresso riferimento, risulta che l'edificio in cui ricadono gli immobili è stato realizzato con licenza edilizia n. 217 del 12.04.1969 su parere favorevole della C.E.C. del 12.08.1968 e licenza edilizia integrativa n. 595/217/bis del 9.01.1970 su parere favorevole della C.E.C. del 7.01.1970.

In data 8.10.1971 con prot. 9612/Cr è stato rilasciato il certificato di conformità e in data 8.02.1972 è stato rilasciato il certificato Prot. 1810 con il quale è stata dichiarata l'abitabilità.

Per il lotto 1 Il C.T.U., Ing. Graffeo, ha rilevato l'ampliamento del bagno con riduzione del vano limitrofo, l'eliminazione di alcuni tramezzi nel salone e la messa in comunicazione con l'appartamento complanare (lotto 4 del presente avviso, sub. 65) attraverso una porta realizzata nel corridoio e un'apertura realizzata nel salone e la conseguente difformità catastale; dette difformità sono state dichiarate regolarizzabili e dei relativi costi si è tenuto



conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Per il lotto 2 il C.T.U., Ing. Galatà, ha rilevato che nel progetto relativo alla licenza edilizia integrativa al piano sesto era prevista una costruzione destinata a lavatoi; pertanto l'appartamento risultava difforme rispetto a detta licenza. In data 15.10.1986 è stata presentata domanda di sanatoria prot. 8026 ai sensi della L. 47/85 per cambio di destinazione d'uso da lavatoio in attico, successivamente integrata con domande prot. 84818 del 30.12.1998 e dell'8.8.2006 prot. 2098/85. Infine è stata presentata perizia giurata del 7.10.2007 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03 che, in assenza di diniego da parte del Comune nei termini di legge, assume il valore di concessione edilizia in sanatoria. Il C.T.U. ha dichiarato che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla pianta dell'immobile allegata all'istanza di sanatoria a meno dell'ingresso indicato nella stessa pianta (di mq. 2,55) che non è incluso nell'abitazione. Il C.T.U. ha, altresì, evidenziato che non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e che per l'appartamento non sussiste il requisito dell'altezza minima interna. Rispetto alla planimetria catastale si è riscontrato che il vano indicato in planimetria come ingresso non è posto all'interno dell'appartamento.

Per il lotto 3 il C.T.U., Ing. Galatà, ha precisato che l'immobile in progetto era destinato a portineria e locali a servizio del condominio.

Per il lotto 4 il C.T.U., Ing. Galatà, ha rilevato l'unione di fatto con l'immobile complanare sub. 34 (lotto 1 del presente avviso); detta unione è stata realizzata inserendo una porta nel tramezzo dell'ingresso che confina con il corridoio del sub. 34 e creando un'apertura demolendo il tramezzo dell'ingresso che confina con il salone del predetto sub. 34. Deve essere, inoltre, ripristinata la cucina, al cui posto oggi si trova una camera. La divisione originaria tra i due immobili dell'immobile va ripristinata con la realizzazione di tramezzi divisorii, dei cui costi, per la quota di pertinenza dell'immobile, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta..



Per il lotto 5 il C.T.U., Ing. Galatà, ha precisato che l'immobile in progetto era destinato a centrale elettrica e che all'interno dello stesso sono stati realizzati un piccolo disimpegno e un w.c.. Per poter regolarizzare l'immobile andrebbe presentata una pratica per cambiamento di destinazione d'uso da locale tecnico a box, dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte di acquisto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte per ciascun lotto, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto delegato, in Messina, Via della Munizione 3, ogni martedì non festivo dalle 9.00 alle 12.00 e dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.

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.

b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio 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 da un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, seguito dal numero della procedura esecutiva, a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e 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.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al sottoscritto Notaio il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico o a mezzo assegni bancari circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva e al Notaio delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di centoventi 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 alla procedura esecutiva e al Notaio, nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 Notaio Delegato c/o il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le 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.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.normanno.com](http://www.normanno.com).

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

Il Notaio delegato è, altresì, nominato custode giudiziario; la richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato (tel. 090/6409852 - 090/716247).

Messina, 8.07.2024

**Notaio Claudio Ciappina**

