

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

SEZIONE FALLIMENTARE AVVISO DI VENDITA

Giudice Delegato dott. Fabrizio DI SANÒ

Curatore Avv. Filippo Distefano

Fallimento n. n. 9/2016 R.G.F. – Fallimento della società *omissis*

Visto il supplemento al programma di liquidazione approvato con provvedimento del 05.09.2024 e l'ordinanza di vendita del 02.10.2024

considerato che trattasi del I tentativo di vendita e pertanto, appare opportuno porre quale prezzo a base d'asta degli immobili il prezzo di stima

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE

GARA TELEMATICA SINCRONA

Dei seguenti beni immobili-

GRUPPO A : Immobili siti nel Complesso “Three Palaces”, ubicato in Barcellona P.G. (ME), via Kennedy 363,

LOTTO UNO

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto (5° elevazione f.t.) e un box posto al piano primo sottostrada di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME).

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 2° corpo di fabbrica C02 (palazzina B - centrale), il cui portone d'ingresso è posto di fronte al parcheggio auto a cui si accede dalla via Kennedy, a sud-ovest dei corpi di fabbrica (lato Palermo) mentre il box garage è ubicato al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento altra ditta censito al sub.40, a est con appartamento stessa ditta censito al sub.42, a sud con area libera su spazio di isolamento con palazzina A e a ovest con area libera su area parcheggio lato ingresso palazzina “B” (cfr all. n.3); il sottotetto (quarto piano) occupa la stessa superficie dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini specificando che a est e ad ovest confina con i sottotetti di pertinenza degli appartamenti censiti ai subb. catastali n.42 e n.40. Altra pertinenza dell'appartamento è il box garage posto al piano 1° sottostrada che confina a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a est con box di pertinenza del subalterno n.43, a nord con box di pertinenza del sub. n. 53 e a sud con box di pertinenza del sub. 29;

DATI CATASTALI

foglio n.18, part. n.1944, sub. 41 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 7 vani, rendita € 451,90

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che: dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune differenze (bucatura del solaio e scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto e la posizione delle tramezzature divisorie del w.c. il quale è posizionato vicino al pozzo luce e alla scala di collegamento) evidenziando inoltre che nella pianta catastale non sono riportate alcune destinazioni d'uso degli ambienti. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la bucatura o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. Inoltre già nell'elaborato grafico dell'immobile presentato per l'ottenimento dei provvedimenti in sanatoria di cui sopra non è presente, probabilmente a causa di una svista, il vano cucina essendo rappresentati solo i seguenti ambienti: n.1 salone, n.3 camere da letto di cui una con cabina armadio, n.1 bagno, n.1 w.c. e n.1 ripostiglio. In base alle basilari norme urbanistiche è noto che non può esistere un appartamento ad uso residenziale che non possa disporre di un vano destinato a cucina. Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegate ai provvedimenti rilasciati. Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile (cfr all. nn.3,5,6 con all. n. 7) in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare degli ambienti di fatto abitabili (cucina, soggiorno, bagno, lavanderia) contrariamente alle autorizzazioni rilasciate, la bucatura (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, la realizzazione di due lucernari ricavati nella copertura a falde inclinate, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo.

Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione.

Per l'immobile box – garage si può concludere che risulta conforme dal punto di vista catastale, urbanistico e antisismico.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il decreto di trasferimento sarà titolo idoneo per ottenere la liberazione dell'immobile. Salva liberazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione verrà eseguita a cura della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 127.983,88
- 2) offerta minima: € 95.987,91
- 3) aumenti minimi in caso di gara 2.000,00

LOTTO DUE

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto (5° elevazione f.t.) e un box posto al piano primo sottostrada (cfr all. n.3) di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME).

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 2° corpo di fabbrica C02 (palazzina B - centrale), il cui portone d'ingresso è posto di fronte al parcheggio auto a cui si accede dalla via Kennedy a sud-ovest dei corpi di fabbrica (lato Palermo) mentre il box garage è ubicato al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con appartamento altra ditta (sub.43) al quale ha ceduto alcuni vani, a est con area libera su spazio di isolamento con palazzina A e con appartamento altra ditta (sub.43), a sud con appartamento stessa ditta censito al sub.41 e a ovest con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento stessa ditta censito al sub.41 il sottotetto (quarto piano) occupa una superficie maggiore dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini ad eccezione del punto cardinale nord confinando con il parcheggio auto a cui si accede dalla via Kennedy posto a nord-est dei corpi di fabbrica (lato Messina) e del punto cardinale est confinando con area libera su spazio di isolamento con palazzina A. A ovest e a sud confina con i sottotetti di pertinenza degli appartamenti censiti ai subalterni catastali n.43 e 41.

Altra pertinenza dell'appartamento è il box garage posto al piano 1° sottostrada che confina a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a est con box di pertinenza del subalterno n.47, a nord con box di pertinenza del sub. n. 34 e a est con box di pertinenza del sub. 47.

DATI CATASTALI

foglio n.18, part. n.1944, sub. 42 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 4 vani, rendita € 258,23

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che: dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune differenze (bucatura del solaio e scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto e la posizione delle tramezzature divisorie del w.c. il quale è posizionato vicino al pozzo luce e alla scala di collegamento) evidenziando inoltre che nella pianta catastale non sono riportate alcune destinazioni d'uso degli ambienti. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento

autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la bucatina o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. Inoltre confrontando lo stato di fatto dell'immobile con quanto riportato nell'elaborato grafico presentato per l'ottenimento dei provvedimenti in sanatoria di cui sopra esistono delle differenze consistenti nella trasformazione del vano soggiorno-cucina in una camera da letto mediante la costruzione di una tramezzatura divisoria e nella demolizione di un tramezzo all'interno del bagno. Si evidenzia che dal punto di vista urbanistico non può esistere una unità immobiliare destinata all'uso residenziale che non possa disporre di un vano destinato a cucina. Il precedente consulente ing. Mambelli aveva evidenziato una diminuzione della superficie lorda dell'immobile ubicato al piano terzo rispetto agli elaborati della 1° Variante ma tale frazionamento è stato regolarizzato con la presentazione di nuovi elaborati che hanno ottenuto le A.E. in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012.

Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegate ai provvedimenti rilasciati.

Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare degli ambienti di fatto abitabili (cucina, soggiorno, bagno) contrariamente alle autorizzazioni rilasciate, la bucatina (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo.

Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione.

L'immobile box – garage non è stato possibile visitarlo per l'indisponibilità dell'utilizzatore dell'immobile e pertanto non è possibile formulare alcun giudizio di conformità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il decreto di trasferimento sarà titolo idoneo per ottenere la liberazione dell'immobile. Salva liberazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione verrà eseguita a cura della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 74.242,36
- 2) offerta minima: € 55.681,77
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 1000,00

LOTTO TRE

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto

(5° elevazione f.t.) e due box posti al piano primo sottostrada (cfr all. n.3) di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME)

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 3° corpo di fabbrica C03 (palazzina C), il cui portone d'ingresso è posto di fronte alla via G. Amendola, sul lato nord del corpo di fabbrica mentre i box garage sono ubicati al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento stessa ditta censito al sub.52, a est con area libera su spazio di isolamento con palazzina B, a sud con area libera su area parcheggio (lato Palermo) e ad ovest con area libera su area parcheggio verso via G. Amendola (cfr all. n.3); il sottotetto (quarto piano) occupa la stessa superficie dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini specificando che a est confina con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.54 a ovest con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.52.

Altre pertinenze dell'appartamento sono i n.2 box garage posti al piano 1° sottostrada che confinano a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a est con i box di pertinenza del subalterno n.38, a nord con box di pertinenza del sub. n. 38 e a sud con box di pertinenza del sub. 41.

DATI CATASTALI

Foglio n.18, part. n.1944, sub. 53 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 7 vani, rendita € 451,90

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che: dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune differenze (bucatura del solaio e scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la bucatura o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. L'immobile è composto dai seguenti ambienti: n.1 salone, n.1 cucina, n.3 camere da letto, n.1 bagno, n.1 w.c..

Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegati ai provvedimenti rilasciati.

Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare degli ambienti di fatto abitabili (cucina, soggiorno, bagno, lavanderia) contrariamente alle autorizzazioni rilasciate, la bucatura (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi

esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo.

Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione.

E' stato possibile visitare uno dei due box – garage (quello rivolto a nord) per il quale si può concludere che risulta conforme dal punto di vista catastale, urbanistico e antisismico mentre non è stato possibile visitare il box indicato in planimetria (quello rivolto a sud) per il quale non è possibile formulare alcun giudizio di conformità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il decreto di trasferimento sarà titolo idoneo per ottenere la liberazione dell'immobile. Salva liberazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione verrà eseguita a cura della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 134.809,16
- 2) offerta minima: € 101.106,87
- 3) aumenti minimi in caso di gara 2.000,00

LOTTO QUATTRO

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto (5° elevazione f.t.) e due box posti al piano primo sottostrada (cfr all. n.3) di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME).

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 3° corpo di fabbrica C03 (palazzina C), il cui portone d'ingresso è posto di fronte alla via G. Amendola, sul lato nord del corpo di fabbrica mentre i box garage sono ubicati al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con la via G. Amendola, a est con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento altra ditta censito al sub.55, a sud con il pozzo luce e con appartamento stessa ditta censito al sub. 53, a ovest con area libera su area parcheggio lato Palermo.

Il sottotetto (quarto piano) occupa la stessa superficie dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini specificando che a est e a sud confina con i sottotetti di pertinenza degli appartamenti censiti ai subb. catastali n.55 e n.53. Altre pertinenze dell'appartamento sono due box garage posti al piano 1° sottostrada che confinano a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a sud con box di pertinenza del subalterno n.54, a nord con box di pertinenza del sub. n. 48 e a est con muro perimetrale.

DATI CATASTALI

foglio n.18, part. n.1944, sub. 52 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 484,18

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune differenze (bucatura del solaio e scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la buca o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. L'immobile è composto dai seguenti ambienti: n.1 salone, n.1 cucina, n.3 camere da letto, n.1 bagno, n.1 w.c. e n.1 ripostiglio.

Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegate ai provvedimenti rilasciati.

Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare degli ambienti di fatto abitabili (cucina, soggiorno, bagno, lavanderia) contrariamente alle autorizzazioni rilasciate, la buca (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo. Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione..

Per i due box – garage, visionati, si può concludere che risultano conformi dal punto di vista catastale, urbanistico e antisismico.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il decreto di trasferimento sarà titolo idoneo per ottenere la liberazione dell'immobile. Salva liberazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione verrà eseguita a cura e spese della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 136.040,81
- 2) offerta minima: € 102.030,60
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00

LOTTO CINQUE

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto (5° elevazione f.t.) e due box posti al piano primo sottostrada di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME)

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 3° corpo di fabbrica C03 (palazzina C), il cui portone d'ingresso è posto di fronte alla via G. Amendola, sul lato nord del corpo di fabbrica mentre i box garage sono ubicati al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento altra ditta censito al sub.55, a est con area libera su spazio di isolamento con palazzina B e con area libera su area parcheggio (lato Messina), a sud con area libera su spazio di isolamento con palazzina B e ad ovest con appartamento stessa ditta censito al sub.53; il sottotetto (quarto piano) occupa la stessa superficie dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini specificando che a nord confina con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.55 e a sud con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.53. Altre pertinenze dell'appartamento sono i n.2 box garage posti al piano 1° sottostrada. Il primo confina a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a sud con box di pertinenza del subalterno n.30, a nord con box di pertinenza del sub. n. 52 e a est con muro perimetrale mentre il secondo confina a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a sud con box di pertinenza del subalterno n.34, a nord con box di pertinenza del sub. n. 70 e a est con box di pertinenza del sub. n. 55

DATI CATASTALI

foglio n.18, part. n.1944, sub. 54 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 484,18

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che: dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune piccole differenze nelle tramezzature, nella presenza di una finestra su pozzo luce non riportata nella planimetria, nella buca del solaio e nella presenza della scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la buca o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. Non risulta negli elaborati progettuali la finestra che dà sul pozzo luce. L'immobile è composto dai seguenti ambienti: n.1 salone, n.1 cucina, n.3 camere da letto, n.1 bagno, n.1 w.c..

Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegate ai provvedimenti rilasciati.

Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare una diversa distribuzione degli ambienti, probabilmente abitabili, in considerazione del fatto che è stato realizzato un bagno contrariamente alle autorizzazioni rilasciate. Inoltre sono presenti la bucatara (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo.

Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione.

Non è stato possibile visitare i due box – garage e di conseguenza per essi non è possibile formulare alcun giudizio di conformità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 130.930,62
- 2) offerta minima: € 98.197,96
- 3) aumenti minimi in caso di gara 2.000,00

LOTTO SEI

Appartamento posto al piano terzo (4° elevazione f.t.) oltre ad un sottotetto non abitabile al piano quarto (5° elevazione f.t.) e due box posti al piano primo sottostrada di un complesso edilizio a 4 elevazioni f.t. oltre sottotetto e uno/due piani sottostrada. L'accesso al fabbricato può avvenire sia dalla via Kennedy e sia dal prolungamento della via Amendola nel Comune di Barcellona P.G. (ME).

L'accesso all'immobile ubicato al 3° piano (appartamento) e al 4° piano (sottotetto) avviene dal 1° corpo di fabbrica C01 (palazzina A), il cui portone d'ingresso è posto di fronte alla via Kennedy, sul lato sud-est del corpo di fabbrica mentre i box garage sono ubicati al piano cantinato (1° piano sottostrada).

L'appartamento, posto al piano terzo, confina a nord con il vano scala, con il pozzo luce e con appartamento altra ditta censito al sub.31, a est con la via Kennedy e con area libera su area parcheggio (lato Messina) e ad ovest con corpo scala e ascensore e con appartamento altra ditta censito al sub.29 e a sud con la via Kennedy; il sottotetto (quarto piano) occupa la stessa superficie dell'appartamento ubicato al terzo piano e presenta di conseguenza gli stessi confini specificando che a a nord confina con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.31 a ovest con il sottotetto di pertinenza dell'appartamento censito al subalterno catastale n.29..

Altre pertinenze dell'appartamento sono i n.2 box garage posti al piano 1° sottostrada che confinano a ovest con area di manovra da cui avviene l'accesso, a sud con box di pertinenza del subalterno n.50, a nord con box di pertinenza del sub. n. 54 e a est con muro perimetrale.

DATI CATASTALI

foglio n.18, part. n.1944, sub. 30 del Comune di Barcellona P.G. (ME), categ. A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 484,18

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'intero complesso edilizio dove ricadono gli immobili in oggetto non è provvisto del certificato di abitabilità.

Con riferimento all'immobile oggetto di vendita, l'Ing. Favaccio nella propria relazione alla quale si rimanda ha accertato che: dall'osservazione della planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, l'immobile ubicato al terzo piano risulta regolarmente censito in catasto e non risulta conforme a quanto rilevato sui luoghi per la presenza di alcune differenze (bucatura del solaio e scala di collegamento tra il piano 3° e il piano sottotetto. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento non risulta conforme rispetto agli elaborati allegati agli ultimi provvedimenti rilasciati ovvero la Autorizzazioni Edilizie in sanatoria n.17 e n.18 del 19/11/2012 rilasciate dal Servizio VI – Edilizia Privata del comune di Barcellona P.G. in quanto non è riportata la scala di collegamento autoportante in legno tra il piano 3° e il piano sottotetto non abitabile (posto superiormente, al piano quarto) non risultando così la bucatara o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio. L'immobile è composto dai seguenti ambienti: n.1 salone, n.1 cucina, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 w.c. e n.1 ripostiglio.

Dal punto di vista antisismico il foro di collegamento tra piano terzo e sottotetto o l'incompleta realizzazione del solaio è stato realizzato in assenza di autorizzazione del Genio Civile di Messina come è desumibile dagli elaborati grafici e carpenterie allegate ai provvedimenti rilasciati.

Il sottotetto non abitabile non risulta conforme né alla planimetria catastale, né alla planimetria urbanistica allegata all'ultimo provvedimento rilasciato ovvero la C.E. n.58/2005 (variante), né agli elaborati depositati presso il Genio Civile in quanto in esse non sono riportate le tramezzature divisorie (con relativi infissi) presenti al piano realizzate per ricavare degli ambienti di fatto abitabili (angolo cottura, soggiorno, bagno, studio) contrariamente alle autorizzazioni rilasciate, la bucatara (o molto più probabilmente l'incompleta realizzazione del solaio) e la scala di collegamento già richiamati nella descrizione del piano terzo, le difformità presenti nelle pareti perimetrali che delimitano il terrazzo (bucature) e alcuni infissi esterni. Per il foro di collegamento si conferma quanto riportato nella descrizione dell'immobile al piano terzo. Ed ha precisato che: Alcune delle elencate difformità che richiamano diversi aspetti quali urbanistico, igienico-sanitario, antisismico e catastale possono essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze in sanatoria presso gli Enti competenti mentre altre possono essere eliminate mediante il ripristino dello "stato autorizzato" ed ha indicato in perizia alla quale si rimanda le opere da realizzare e le istanze da presentare per la regolarizzazione.

I due box – garage risultano conformi dal punto di vista catastale, urbanistico e antisismico.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Favaccio alla quale si rimanda.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il decreto di trasferimento sarà titolo idoneo per ottenere la liberazione dell'immobile. Salva liberazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione verrà eseguita a cura e spese della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 136.000,32
- 2) offerta minima: € 102.000,24
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00

GRUPPO B

Immobili (garage o depositi) ubicati in diversi corpi di fabbrica che compongono il complesso residenziale costruito dalla società Casamica Immobiliare s.r.l., articolato in vari corpi di fabbrica denominati A1, A2, A3 – B1a, B1b – B2a, B2b. Tale complesso è ubicato nella zona sud del comune di Messina, località Pistunina a prevalente destinazione residenziale poco distante dalla zona commerciale di Tremestieri.

Il complesso edilizio dista circa:

- 2,0 km dal Policlinico Universitario G. Martino e dal relativo pronto soccorso;
- 1,0 / 1,5 km dalla zona commerciale in località Tremestieri;
- 1,5 / 2,0 km dal polo sportivo in località San Filippo;
- 3,0 km dallo svincolo della tangenziale denominato “San Filippo” con possibilità di percorrere sia l’autostrada A20 Messina-Palermo che la A18 Messina-Catania;
- 2,0 km dal porto commerciale di Messina in località Tremestieri.

Gli immobili hanno destinazione “deposito” e “garage”. I depositi, di ampia superficie tranne uno, sono in tutto cinque e si presentano non ultimati ed il perito ha indicato in perizia alla quale si rimanda i lavori da eseguire mentre i garage sono in tutto quattro e si presentano quasi ultimati.

LOTTO SETTE

DEPOSITO– corpo di fabbrica B2b. Superficie commerciale ragguagliata 302 mq.

L’immobile non è completo, l’Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Realizzazione di tratti di muratura esterna lato opposto alle saracinesche che consentono l’accesso;
- Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo;
- Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare;
- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali.

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.34 confinante con sub.18 e rampa di accesso ai depositi e autoclave

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall’Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come le aree “C” e “D”; è necessario pertanto regolarizzare tali difformità con la presentazione di una pratica urbanistica, (probabilmente S.C.I.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell’art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche

di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 147.844,10
- 2) offerta minima: € 110.883,075
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00

LOTTO OTTO

DEPOSITO – corpo di fabbrica B2a. Superficie commerciale ragguagliata 272 mq.

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Realizzazione di tratti di muratura esterna lato opposto alle saracinesche che consentono l'accesso;
- Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo;
- Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare;
- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.18 confinante con sub.34, e rampa di accesso ai depositi e locale autoclave

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come le aree "A" e "B2"; è necessario pertanto regolarizzare tali difformità con la presentazione di una pratica urbanistica (probabilmente S.C.I.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate..

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 133.157,60
- 2) offerta minima: € 99.868,20
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00

LOTTO NOVE

GARAGE – Corpo di fabbrica B2a Superficie commerciale ragguagliata 27,65 mq

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Completamento dell'impianto elettrico esistente

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.2 confinante con sub.1 e androne scala.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo restituendo al condominio la superficie "A" acquisita o mantenere l'attuale stato di fatto presentando la necessaria pratica urbanistica, (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 21.794,84
- 2) offerta minima: € 16.346,13
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 500,00

LOTTO DIECI

DEPOSITO– corpo di fabbrica A2.

Superficie commerciale ragguagliata 605 mq.

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Realizzazione di tratti di muratura perimetrale a confine con il corpo di fabbrica A1;
- Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo;
- Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare;
- Pitturazione di tutte le pareti interne;

- Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;

DATI CATASTALI

Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.66 confinante con deposito sub.34 e locale autoclave e rampa accesso depositi

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; ciò può essere eseguito facilmente in quanto non vengono coinvolte direttamente aree del condominio (area A);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 296.177,75
- 2) offerta minima: € 222.133,31
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00

LOTTO UNDICI

DEPOSITO –corpo di fabbrica A1.

Superficie commerciale ragguagliata 616 mq.

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Realizzazione di tratti di muratura perimetrale;
- Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo;
- Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare;
- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.34 confinante con sub.66 e rampa di accesso ai depositi e locale autoclave

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dopo aver realizzato le murature che lo separano dall'intercapedine l'immobile risulterà conforme dal punto di vista urbanistico ma necessariamente si dovrà procedere con la presentazione di una pratica urbanistica per l'inserimento dell'intercapedine che circonda l'immobile;

Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;

Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 301.562,80.
- 2) offerta minima: € 226.172,10
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00

LOTTO DODICI

GARAGE – corpo di fabbrica A1 valore di stima;

Superficie commerciale ragguagliata 37,7 mq

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Completamento dell'impianto elettrico esistente;

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.1 confinante con sub.2 e sub. 13 e area di manovra e accesso garage

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico è conforme;
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale è conforme.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 29.716,65
- 2) offerta minima: € 22.287,48
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 500,00

LOTTO TREDICI

GARAGE –corpo di fabbrica A1

Superficie commerciale ragguagliata 41 mq.

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Completamento dell'impianto elettrico esistente

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.2 confinante con sub.1, sub. 3 e sub.4 –

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico è conforme;
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale è conforme.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 32.317,84
- 2) offerta minima: € 24.238,38
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 500,00

LOTTO QUATTORDICI

GARAGE corpo di fabbrica A1 ;

Superficie commerciale ragguagliata 36,6 mq

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Completamento dell'impianto elettrico esistente

DATI CATASTALI

al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.10 confinante con sub.11 e sub. 9 e area di manovra e accesso garage.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo che hanno comportato una leggera diminuzione della superficie commerciale oppure mantenere l'attuale stato di fatto presentando la necessaria pratica urbanistica (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche

di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 28.849,58
- 2) offerta minima: € 21.637,18
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 500,00

LOTTO QUINDICI

DEPOSITO –corpo di fabbrica B1a

Superficie commerciale ragguagliata 79,5 mq

L'immobile non è completo, l'Ing. Favaccio ha precisato che per il relativo completamento sono necessari i seguenti interventi:

- Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo;
- Pitturazione di tutte le pareti interne;
- Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali

DATI CATASTALI

foglio catastale n.152, particella n.2084, sub.12 confinante con sub.13 intercapedine per due lati

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Secondo quanto accertato dall'Ing. Favaccio, alla cui relazione si rimanda:

- Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come l'area "A" utilizzata come intercapedine mentre per l'area "B" si dovrà necessariamente presentare una pratica urbanistica, (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;
- Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 44.484,23.
- 2) offerta minima: € 33.363,17
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 500,00

CONDIZIONI DI VENDITA VALIDE PER TUTTI I LOTTI

4) termine di presentazione delle offerte: 18.02.2025 ore 12:30 ;

5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: 19.02.2025 ore 16:00 Messina via Tommaso Cannizzaro n. 9 SCb 4 P c/o Curatore

5b) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita 19.02.2025 ore 16:30 Messina via Tommaso Cannizzaro n. 9 SCb 4 P c/o Curatore
6) Gestore della presente vendita telematica:
Astalegale.net S.p.a.;

7) Iban c.c. per deposito cauzione: IT20 B03032 16500 010000007661 CREDEM

Nel caso in cui non vengano presentate offerte, il Curatore provvederà a fissare nuova vendita

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il fallito può partecipare alla vendita. Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Curatore al seguente indirizzo: Messina via Tommaso Cannizzaro n. 9 SCb 4 P presso il proprio studio

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

GARA SINCRONA

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12:30 del giorno 18.02.2025 **esclusivamente in via telematica**.

L'offerta, che deve essere sottoscritta digitalmente, deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella di "posta elettronica certificata".

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; 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;

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;

l'indicazione del Giudice delegato;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore);

l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 20 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta);

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.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, 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);

se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Versamento della cauzione

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> - servizi - "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

GARA SINCRONA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di ____3__ minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano

state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di trasferimento (imposta di registro e/o IVA se dovuta) e di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

CUSTODIA

E' delegato custode il Curatore Avv. Filippo Distefano. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net,

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'eventuale gara tra gli offerenti al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Il Curatore

avv. Filippo Distefano