

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite n. 374/92 - 234/96 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati in calce descritti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in sostituzione del precedente delegato, Notaio Caterina Mandanici, con provvedimenti del G.E., Dott. Armaleo, del 21.02.2022 e del 28.11.2022, giusta i provvedimenti in atti, e da ultimo provvedimento del 15.10.2024

AVVISA

che la vendita senza incanto, degli immobili infra indicati, avrà luogo nel proprio studio in Messina, Via della Munizione n. 3, in data **24 gennaio 2025; 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 DEGLI IMMOBILI

Nell'isolato 204 di Messina, Via Protonotaro:

Lotto 2 – Quota pari ad un mezzo (1/2) indiviso della bottega a piano terra, con w.c., anti w.c. e retrobottega, con accesso dalla Via Protonotaro, della superficie lorda nel suo intero di mq. 39,91 circa, unificata di fatto con il bene di cui al lotto 1 e con altra bottega non oggetto di vendita.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 5**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/A, Piano terra, Cat. C/1, cl. 10, cons. mq. 27, rendita € 1.069,53.

Occupata da terzi.

Prezzo base d'asta: euro 27.438,00 (ventisette-mila-quattrocentotrentotto/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00



(mille/00).

Lotto 3 – Laboratorio a piano terra, con retrobottega e w.c., con accesso dalla Via Protonotaro, della superficie lorda di mq. 41,30 circa.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 6**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/B, Piano terra, Cat. C/3, cl. 6, cons. mq. 31, rendita € 217,74.

Prezzo base d'asta: euro 43.612,80 (quarantatremilaseicentododici/80).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00

(millecinquecento/00).

Lotto 4 – Bottega a piano terra, con w.c. ed anti w.c., con accesso dalla Via Protonotaro, della superficie lorda di mq. 24,61 circa, unificata di fatto con la bottega di cui infra lotto 5.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 7**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/D, Piano terra, Cat. C/1, cl. 8, cons. mq. 20, rendita € 584,63.

Prezzo base d'asta: euro 33.889,50 (trentatremilaottocentottantanove/50). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00

(mille/00).

Lotto 5 – Bottega a piano terra, con retrobottega e w.c., con accesso dalla Via Protonotaro, della superficie lorda di mq. 31,77 circa, unificata di fatto con la bottega di cui al lotto 4.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 8**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/E, Piano terra, Cat. C/1, cl. 8, cons. mq. 21, rendita € 613,86.

Prezzo base d'asta: euro 41.184,00 (quarantunomilacentottantaquattro/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.300,00

(milletrecento/00).

Lotto 6 – Appartamento a piano quarto della scala A, composto da sei vani ed accessori, della superficie lorda di mq. 198 circa, oltre balconi, di cui quello verso lo spazio di isolamento chiuso a veranda. Il ripostiglio accessibile dal balcone verso lo spazio di



isolamento fa parte dell'unità immobiliare di cui infra Lotto 7.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 42**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/C, Piano 4,

Cat. A/3, cl. 8, vani 9,5, rendita € 1.202,05.

Occupato.

Prezzo base d'asta: euro 381.750,00 (trecentottantunomilasettecentocinquanta/00).

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

11.000,00 (undicimila/00).

Lotto 7 – Appartamento a piano quarto della scala A, composto da cinque vani ed accessori, della superficie lorda di mq. 154 circa, oltre balconi e veranda chiusa a vetri verso la chiostrina. E' compreso il ripostiglio verso lo spazio di isolamento in atti accessibile dal balcone dell'unità immobiliare di cui al lotto 6.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 50**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/C, Piano 4,

Cat. A/3, cl. 8, vani 8, rendita € 948,99.

Occupato da terzi.

Prezzo base d'asta: euro 186.720,00 (centottantaseimilasettecentoventi/00). Rilancio

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

(cinquemila/00).

Lotto 10 - Appartamento a piano quarto della scala B, composto da quattro vani ed accessori, della superficie lorda di mq. 121,53 circa, oltre balconi e veranda chiusa.

Al catasto fabbricati, **fg. 223, particella 195, sub. 57**, z.c. 1, Via Protonotaro n. 2/C, Piano 4,

Cat. A/3, cl. 8, vani 6, rendita € 759,19.

Prezzo base d'asta: euro 188.460,00 (centottantottomilaquattrocentosessanta/00).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 6.000,00

(seimila/00).

Occupato.



Notizie urbanistiche dei lotti 1-2-3-4-5- 6 - 7-9-10 e 11.

Dalla relazione di consulenza tecnica risulta che l'isolato in cui ricadono gli immobili è stato costruito giusta licenza edilizia n. 145 del 28.6.1963 e, quindi, in data anteriore all'1.9.1967.

Dalla relazione di C.T.U. risulta che l'unificazione di fatto dell'immobile di cui al lotto 1 (già aggiudicato) con il lotto 2 e con altra bottega non oggetto di vendita è stata effettuata senza alcuna istanza di sanatoria al Comune né variazione catastale. Pertanto ciascun aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto.

Sempre dalla relazione di C.T.U. risulta che anche l'unificazione di fatto dei beni di cui ai lotti 4 e 5 è stata effettuata senza alcuna istanza di sanatoria al Comune né variazione catastale.

Pertanto ciascun aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto.

Sempre come risultante dalla C.T.U., per i beni di cui ai lotti 6 e 7 risulta presentata comunicazione di opere interne in data 25.11.2008 per l'unificazione di più unità in due appartamenti. Il C.T.U. per i due lotti ha rilevato le difformità indicate in perizia, regolarizzabili con comunicazione di esecuzione di opere interne in sanatoria ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85; dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale si è tenuto conto nella determinazione dei rispettivi prezzi base d'asta.

Dalla predetta perizia risulta ancora che per la regolarizzazione urbanistica degli appartamenti di cui ai lotti 9 - 10 e 11, derivanti dalla fusione e frazionamento di due originari subalterni, occorre richiedere C.I.L.A. in sanatoria; dei costi di regolarizzazione determinati dal C.T.U. si è tenuto nella determinazione dei rispettivi prezzi base d'asta.

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

* * *

Lotto 8 – appartamento in Messina, Salita Montevergine, isolato 362, Pal. B, a piano terra,



composto da tre vani ed accessori, della superficie lorda di mq. 84 circa, oltre due cortili rispettivamente di mq. 49 circa e di mq. 24 circa, quest'ultimo in piccola parte coperto con struttura precaria facilmente amovibile.

Al catasto fabbricati, **fg. 219, particella 166, sub. 1**, z.c. 1, Via Montevergine, Piano terra, Cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, rendita € 244,03.

Occupato da terzi.

Prezzo base d'asta: euro 84.720,00 (ottantaquattromilasettecentoventi/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 3.000,00 (tremila/00).

Lotto 12 – Quota pari ad un mezzo (1/2) indiviso dell'appartamento in Messina, Salita Montevergine, Via San Paolo isolato 362, Pal. B, a piano terra, nell'intero di tre vani ed accessori, della superficie lorda, sempre nell'intero, di mq. 94,49 circa.

Al catasto fabbricati, **fg. 219, particella 166, sub. 2**, z.c. 1, Via Montevergine snc, Piano terra, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, rendita € 271,14.

In parte occupato da terzi.

Prezzo base d'asta: euro 37.012,50 (trentasettemiladodici/50) . Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (mille/00).

Notizie urbanistiche lotti 8 e 12: dalla relazione di consulenza in atti il fabbricato in cui ricadono gli immobili, risulta realizzato in data anteriore all'1.9.1967, in seguito a progetto di variante dell'1.7.1960.

Per il bene di cui al lotto 8 nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei costi di eliminazione della struttura precaria realizzata sul cortile.

Per il bene di cui al lotto 12 il C.T.U. ha rilevato l'eliminazione del tramezzo che divideva le due camere lato sud, che sono state unificate in unico ambiente, per la cui regolarizzazione urbanistica è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria 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.

* * *

Lotto 13 – Quota pari ai cinque sestimi (5/6) indivisi del fondo agricolo in Messina, Villaggio Curcuraci, C.da Arreca, esteso, nell'intero, ettari uno, are otto e centiare sessanta (Ha 1.08.60) e quota di cinque sestimi (5/6) indivisi del gruppo di caseggiati, disposti su due elevazioni fuori terra, con relativa corte, adibiti ad abitazioni e depositi, in cattive condizioni di manutenzione.

Al catasto terreni, **fg. 37, part. 55**, Ha 1.08.60, vigneto 2, R.D. € 148,63 e R.A. € 42,07.

Al catasto fabbricati: **fg. 37 part. 40**:

- **sub. 1**, Località Curcuraci, P.T., bene comune non censibile;

- **sub. 2**, z.c. 2, Località Curcuraci, P.T., Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 35, rendita € 77,73;

- **sub. 3**, z.c. 2, Località Curcuraci, P.T., Cat. A/3, cl. 7, vani 4, rendita € 165,27;

- **sub. 4**, z.c. 2, Località Curcuraci, P.T., Cat. A/3, cl. 7, vani 3,5, rendita € 144,61;

- **sub. 5**, z.c. 2, Località Curcuraci, P.T., Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 32, rendita € 71,06;

- **sub.6**, z.c. 2, Località Curcuraci, P.1, Cat. A/2, cl. 8, vani 7, rendita € 238,60.

Prezzo base d'asta: euro 204.975,00

(duecentoquattromilanovecentosettantacinque/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 6.000,00 (seimila/00).

Notizie urbanistiche: dalle relazione di consulenza tecnica il terreno risulta ricadere in zona E1 e i fabbricati risultano costruiti in data anteriore all'1.9.1967.

Le offerte di acquisto, per ciascun lotto, **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 delegato, in Messina, Via della Munizione n. 3, ogni martedì non festivo dalle 16.30 alle 18.30 e il giorno che precede la vendita dalle ore 9 alle ore 12.

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 è 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 (è 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 alla procedura esecutiva ed al professionista delegato, 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 Notaio la differenza del 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 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 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 presso il proprio 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 è 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, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

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. 090/716247 - cciappina@notariato.it).



Messina, 29.10.2024

Notaio Claudio Ciappina

