

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite nn. 268/05 - 198/08 - 131/12 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Luisa Calogero, Notaio in Messina, delegata al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati in calce descritti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanze del 26.6.2013, del 10.6.2016, del 4.11.2017 e successivi provvedimenti del G.E., Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, del 14.10.2020, del 25.11.2021 e provvedimenti del GE dott.ssa D'Angelo del 13.09.2023 e del 5.06.2024

AVVISA

che la vendita senza incanto degli immobili infra indicati, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista, in Messina, Via Ducezio 12 **in data 12 febbraio 2025; alle ore 10.00** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 10.45** 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

Lotto 3 – Appartamento in Montalbano Elicona, Via Provinciale, ubicato a piano primo, composto da ingresso, soggiorno, tinello, due vani, cucina e bagno, oltre balconi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Elicona, **al foglio 28, particella 26, sub. 4**, Via Provinciale, piano 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. euro 218,72.

Prezzo base d'asta: euro 31.185,00 (trentunomilacentottantacinque/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (mille/00).

Lotto 4 – Appartamento in Montalbano Elicona, Via Provinciale, ubicato a piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, tinello, due vani, cucina e bagno, oltre balconi; presenta infiltrazioni di acque meteoriche.



Nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Elicona, **al foglio 28, particella 26, sub. 5,**

Via Provinciale, piano 2, in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 29.362,50 (ventinovemilatrecentosessantadue/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 – Appartamento in Montalbano Elicona, Via Provinciale, ubicato a piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, tinello, due vani, cucina e bagno, oltre balconi; presenta infiltrazioni di acque meteoriche.

Nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Elicona, **al foglio 28, particella 26, sub. 6,**

Via Provinciale, piano 3, in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 28.350,00 (ventottomilatrecentocinquanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (milleduecento/00).

Lotto 6 – Appartamento in Montalbano Elicona, Via Provinciale, ubicato a piano quarto, composto da ingresso, tinello, un vano letto, cucina e bagno, oltre un balcone e due terrazzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Elicona **al foglio 28, particella 26, sub. 7,**

Via Provinciale, piano 4, in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 18.630,00 (diciottomilaseicentotrenta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 600,00 (seicento/00).

Notizie urbanistiche dei lotti da 3 a 6: dalle relazioni di consulenza tecnica in atti redatte nella proc. n. 268/05 e n. 131/12 risulta presentata domanda di condono edilizio n. 117 del 6.11.86 prot. 8624 per lavori abusivi del piano quarto in sopraelevazione non definita alla data di redazione della perizia e non risultano altri provvedimenti amministrativi per i piani sottostanti dell'edificio. Dalla perizia redatta nella proc. 198/08 risulta che presso gli uffici comunali non risultano gli atti di concessione edilizia relativi al fabbricato in cui ricadono gli



immobili e che la pratica edilizia relativa allo stabile, presumibilmente la n. 82/68, è stata oggetto di sequestro della Procura della Repubblica e non è stata restituita al Comune. Per gli appartamenti di cui ai lotti 4 - 5 e 6 va completata la catastazione. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Lotto 7 – Immobile in Montalbano Elicona, Via Provinciale, al rustico, privo di copertura, della superficie di mq. 113,35 circa, non catastato.

Nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Elicona: fg. 28, part. 27, ca. 89, fabbr. urbano d'accertare.

Prezzo base d'asta: euro 10.530,00 (diecimilacinquecentotrenta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 400,00 (quattrocento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risultano rilasciate: C.E. n. 286/89 in data 15/01/1989 per lavori di sistemazione terreno, massetto e muro di recinzione; presentazione calcoli statici Genio Civile prot. n. 3290 del 9.3.89; autorizzazione edilizia in sanatoria prot. N. 398 del 27.6.1992 per completamento recinzione. Dalla predetta relazione risulta, inoltre, che è stata presentata richiesta di autorizzazione edilizia prot. N. 6734 dell'1.9.1995 per esecuzione muro di sostegno Pratica edilizia n. 52/95 e che in data 19.10.1998 è stato approvato progetto per completamento e sopraelevazione di un fabbricato complessivamente a tre elevazioni fuori terra, cui non hanno fatto seguito i relativi provvedimenti amministrativi. La parte aggiudicataria, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

* * *

Lotto 9 - Proprietà superficiaria dell'appartamento in Messina, Località Tremonti, Via S. Iachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicato a piano quinto della pal. B, composto da ingresso, due vani, due bagni, cucina, soggiorno, ripostiglio e studio, oltre balconi.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 38**, z. c. 2, Via San Iachiddu, P. 5, Cat. A/2, cl. 11, vani 6,5, rendita € 352,48.

Prezzo base d'asta: euro 127.980,00 (centoventisettemilanovecentottanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 4.000,00 (quattromila/00).

Occupato da terzi.

Sull'immobile risulta trascritta domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. in data 14.2.2005 ai nn. 5341/3253, non cancellabile.

Si precisa che l'immobile dovrà essere offerto in prelazione all'avente diritto ove sussistano tutti i requisiti di cui all'art. 9 del D. Lgs. 20.06.2005 n. 122.

Lotto 10 - Proprietà superficaria della bottega in Messina, Località Tremonti, Via S. Iachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicata a piano terra, della Pal. A, composta da un unico vano, con w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 108,70 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 2**, z. c. 2, Via San Iachiddu, P. T., in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 56.133,00 (cinquantaseimilacentotrentatre/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.700,00 (millesettecento/00).

Lotto 11 - Proprietà superficaria della bottega in Messina, Località Tremonti, Via S. Iachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicata a piano terra, della Pal. A, composta da un unico vano, con w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 108,70 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 3**, z. c. 2, Via San Iachiddu, P. T. in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 56.133,00 (cinquantaseimilacentotrentatre/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.700,00



(millesettecento/00).

Lotto 12 - Proprietà superficiaria della bottega in Messina, Località Tremonti, Via S.

lachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicata a piano terra, della Pal. B, composta da un

unico vano, con w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 107,80 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 55**, z. c. 2, Via

San lachiddu, P. T., in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentottantasette/50).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.700,00

(millesettecento/00).

Lotto 13 - Proprietà superficiaria della bottega in Messina, Località Tremonti, Via S.

lachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicata a piano terra, della Pal. B, composta da un

unico vano, con w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 107,80 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 54**, z. c. 2, Via

San lachiddu, P. T. in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: euro 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentottantasette/50).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.700,00

(millesettecento/00).

Lotto 14 - Proprietà superficiaria della bottega in Messina, Località Tremonti, Via S.

lachiddu, nel Complesso "Le Palme", ubicata a piano terra, della Pal. C, composta da un

unico vano, con w.c. ed anti w.c., della superficie lorda complessiva di mq. 107,80 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, **foglio 97, particella 190, sub. 81**, z. c. 2, Via

San lachiddu, P. T. in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta: 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentottantasette/50). Rilancio

minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.700,00

(millesettecento/00).



Notizie urbanistiche comuni ai lotti dal n. 9 al n. 14: dalle relazioni di consulenza tecnica

in atti risulta che per il complesso in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate le

concessioni edilizie n. 10874 del 15.03.1991 e in variante n. 11128/10874/bis del

20.09.1991, n. 13106/10874/ter del 2.11.1995 e le autorizzazioni n. 22652 del 21.9.1991, n.

35494 del 17.02.1992 e n. 22386 del 20.9.93. Il certificato di conformità Prot. n. 19501 è

stato rilasciato il 3.8.1994 e quello di abitabilità prot. 24885 il 9.1.1996. Per i lotti 8 e 9 non è

stata accertata dal c.t.u. la rispondenza del rispettivo stato di fatto alla planimetria di progetto

e catastale. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

* * *

Le offerte di acquisto per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi

dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere

presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato, in Messina via Ducezio 12, ogni

martedì non festivo dalle ore 17.00 alle 19.00 (escluso il giorno prima della vendita) **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 é minorenni 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;

f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. .../ R.E. - (seguito dal numero della procedura esecutiva) - Notaio... (seguito dal nome del 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 del lotto 9 entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 dovrà versare all'IFIS NPL S.p.a. la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e al Notaio l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

La parte aggiudicataria degli altri lotti entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Notaio la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.



Sempre entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione la parte aggiudicataria di ciascun lotto dovrà, altresì, versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio o bonifico, 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 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, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.messinasportiva.it

I dati relativi alla vendita dei lotti 9 - 10 - 11 - 12 - 13 e 14 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 – 090/670129).

Messina, 21.11.2024

Notaio Luisa Calogero

