



TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. P. PETROLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA Procedura esecutiva immobiliare n° 53/2015 R.G.E.

(1° Esperimento)

L'Avv. **SALVATORE SANTONOCITO**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via T. Cannizzaro n. 168, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 98/2014 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 25/10/2017 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Danilo Maffa ha nominato il sottoscritto professionista custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma, c.p.c. e con la stessa ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F.;
- che il G.E. con l'ordinanza sopra indicata, ha disposto altresì che si applichino le modifiche introdotte dalla Legge 119/16 ivi comprese le disposizioni relative alle istanze di assegnazione previste dall'art. 588 e seguenti c.p.c.;
- che nelle more il 1° perito estimatore è stato revocato dal G.E. in data 16/11/2022 e sostituito con un nuovo consulente d'ufficio che ha dovuto, a seguito di un'intensa attività tecnica, redigere una seconda perizia di stima e stante le difformità urbanistico-edilizie riscontrate relative agli immobili staggiti, hanno comportato la determinazione di un nuovo valore di stima, come risulta dall'elaborato peritale depositato il 13/07/2024.
- che nel corso del tempo l'ordinanza di delega è stata prorogata e confermata dal Giudice dell'Esecuzione;
- determinato il prezzo base d'asta con quello di stima effettuata dal perito nominato dal G.E. ed occorre pertanto procedere alla fissazione della prima vendita s.i.;

AVVISA

che **Venerdì 14 MARZO 2025, alle ore 12,00**, nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via T. Cannizzaro n. 168, piano 1° avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile, **contraddistinto come lotto 1**, e precisamente:

LOTTO UNICO:

Il compendio immobiliare oggetto di vendita giudiziaria ricade nel Comune di Messina c/da Passopantano Villaggio Faro Superiore e si compone di due corpi fabbrica principali e di alcuni locali deposito ricadenti all'interno dell'area di proprietà, e precisamente:

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 abitazione in villino al piano terra**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 4**, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluso le aree

scoperte 146 mq, rendita € 238,60, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), che **sopprime il subalterno 1**, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024. L'abitazione a piano terra (prima elevazione f.t. dalla quota della strada provinciale) è accessibile sia dalla corte di pertinenza con ingresso dalla SP 49 sia dalla stradella privata che costeggia il lotto in cui ricade la costruzione. La suddetta è composta di un ingresso, cucina abitabile, soggiorno abitabile, numero due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno e numero due locali wc entrambi dotati di luce e aria naturale. Il terrazzo di copertura è calpestabile ed accessibile da una scala esterna in c.a

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 locale al piano seminterrato** composto da un ampio ambiente destinato a garage e di un deposito direttamente accessibile dalla corte di pertinenza del bene e direttamente collegato con la soprastante abitazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 5**, categoria C/6, classe 3, consistenza 151 mq, superficie catastale 180 mq, rendita € 140,37, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), che sopprime il subalterno 1, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024;

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 abitazione in villino al piano terra e primo piano**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 6**, categoria A/7, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 188 mq, rendita € 469,98, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142882 (n. 142882.1/2024), che **sopprime il subalterno 2**, dichiarazione UIU art.189 DL 78/10;

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 locale deposito** identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 7**, categoria C/2, classe 2, consistenza 15, superficie catastale 25 mq, rendita € 23,24, derivante unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024;

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 locale deposito** identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 8**, categoria C/2 classe 4, consistenza 14, superficie catastale 21 mq, rendita € 31,09, derivante da unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024;

- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un lastrico solare** identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 20 particella 1556 subalterno 9**, categoria F/5, consistenza 131 mq, derivante unita' afferenti edificate in sopraelevazione del 11/06/2024 pratica n. ME0142881 in atti dal 13/06/2024 protocollo n. 2596511.11/06/2024 (n. 142881.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024.

PREZZO BASE: euro 41.426,00

OFFERTA MINIMA: euro 31.069,50

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.500,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili di cui sopra (costituenti un lotto unico) sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato ing. Graziella Cama, depositata in data 13/07/2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le condizioni urbanistiche in cui esso si trova nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso.

I beni ricadono nell'ambito di applicazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Messina, Norme urbanistiche di Attuazione, in adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11/10/1993 presa d'atto ex art. 4 DDR 686/2002 parte in zona:

F1cp, Servizi territoriali di progetto - art. 54, attrezzature sociali e servizi veterinari: Indici a zona: Indice di fabbricabilità territoriale $I_f = 1,20$ mc/mq.

In sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze nel rispetto dei minimi di cui al DM n.1444/68.

E3, Verde speciale agricolo:

Indici a zona: Indice di fabbricabilità fondiario $I_{f1} = 0,03$ mc/mq.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino a un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Distanze: minima dai confini m 10,00.

Altezza massima per residenze e attività agrituristiche: m 7,50 con due piani fuori terra.

Il bene ricade nel P.P. Ambito 9 D.A. 6682 del 29/12/2016, pubblicato in G.U.R.S. nr.13 del 31/03/2017 e successivo D.A. 90 del 23/10/2019, area soggetta a rilascio del N.O. della SS.BB.CC. DPRS n.705/67.

Il bene ricade in area soggetta a Vincolo Idrogeologico e Sismico.

Il bene ricade in area soggetta alla fascia di rispetto delle Strade Provinciali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'asset immobiliare è ubicato nel Comune di Messina su Via Passopantano nelle immediate vicinanze del centro abitato del villaggio di Faro Superiore a vocazione prettamente residenziale. La zona in oggetto ricade in un'area che ben si presta sia per attività agro pastorali sia come residenza. La strada provinciale SP49 da cui si accede al bene presenta un traffico poco sostenuto, non sono presenti zone di sosta destinate a parcheggi, pertanto i parcheggi esterni sono insufficiente anche per la mancanza di posti a margine della carreggiata. Nell'area in cui ricade l'asset immobiliare sono presenti sia servizi di urbanizzazione primaria che secondaria, non sono presenti servizi ad alta tecnologia, non sono presenti delle aree di particolare pregio ambientale o edifici di peculiare pregio storico.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/94 pratica n. 278/94 in ditta *omissis* per la realizzazione di un deposito a piano seminterrato ricadente in un fabbricato a due elev. f.t. identificato in catastato al foglio 20 particella 1556 subalterno 1 (**oggi sub. 5**).

Al momento dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina il perito estimatore ha precisato che la pratica non è stata rinvenuta, ma comunque il provvedimento autorizzativo non è stato ancora rilasciato. La struttura è stata realizzata nell'anno 1989.

Risulta versato l'intero importo dell'oblazione così come verificato da parte dell'ufficio condono edilizio pari a Lire 11.660.760 nonché gli oneri pari a Lire 7.687.096.

L'immobile veniva dichiarato rustico, privo di tompaganture e di finiture.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/94 pratica n. 279/94 in ditta *omissis* per la realizzazione di una sopraelevazione destinata a civile abitazione ricadente a piano primo di un fabbricato a due elev. f.t. identificato in catastato al foglio 20 particella 1556 subalterno 1 (**oggi sub. 4**).

Dall'esame della pratica riscontrata presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina da parte del perito estimatore si rileva quanto di seguito riportato:

Il provvedimento autorizzativo non è stato rilasciato. La struttura è stata ultimata nell'anno 1993. Risulta versato l'intero importo di oblazione come dichiarato dalla verifica di ufficio nella misura di € 10.225.440, registrando un residuo sull'oblazione nella misura di € 252.721 quale maggiorazione del 10% di interesse legale maturato.

L'immobile si presenta a rustico.

Dalla raccomandata inoltrata alla ditta in data 20.09.2007 prot. 1319/94 il tecnico chiede alla ditta la produzione di vari documenti tra i quali anche quello del N.O. (nulla osta) rilasciato dalla SSBCC in data 24/11/95 prot. 1791/cc.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 L. n. 326/03 istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004 in ditta *omissis* relativo alla realizzazione di un fabbricato a due elev. f.t. insistente all'interno del terreno di proprietà *omissis*, consistente a piano terra di una superficie utile di mq 97,50 e sarà adibito a deposito; il piano primo ha superficie utile di mq 51,00 e sarà adibito a civile abitazione, **(costituente oggi il sub. 6)**. La struttura in oggetto ha altezza utile di m 2,70 per piano,

Dall'esame della pratica riscontrata presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina dal perito estimatore si rileva quanto di seguito riportato:

Lo stato dei lavori veniva dichiarato ultimato nelle strutture ma non finito, alla data del 31.03.2003 tuttavia dalla documentazione fotografica era possibile verificare la totale assenza di tompagnature al piano primo, laddove erano presenti soltanto la struttura in c.a. (travi e pilastri) ed il solaio di copertura.

L'epoca di realizzazione risale nell'anno 1998.

Il provvedimento autorizzativo non è stato rilasciato.

L'oblazione è stata versata solo parzialmente (€ 3.2850,00 su un importo di € 10.950,00).

Gli oneri concessori sono stati versati solo parzialmente (€ 2.285,00 su un importo di € 3.888,00).

In data 06.03.2013 il manufatto veniva sottoposto a Sequestro giudiziario per l'abuso consistente nell'esecuzione delle opere di completamento dell'immobile a due elevazioni f.t. in assenza della concessione edilizia e del N.O. della soprintendenza BB..CC.AA. e del preventivo parere del Genio Civile. In data 08.06.2015 con prot. N.175073 viene emesso Diniego alla Concessione Edilizia in Sanatoria L. n.326/03 del 28.06.2015 n. 294, con la quale il Comune di Messina rigetta la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell' art. 32 L. n. 326/03, istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004, in ditta *omissis*, ... poiché trattasi di opera abusiva su immobili imposti, sulla base delle leggi statali e regionali, a tutela dei vincoli: D.P. 705/67, Soprintendenza BB.CC.AA., e Idrogeologico; ... istituiti prima dell'esecuzione delle opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In merito all'immobile oggetto di richiesta di C.E. in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 L. n. 326/03, istanza prot. n. 3336/04 di cui sopra, si rileva che in data *omissis* è stata depositata sentenza n. *omissis* emessa dalla Corte di Appello di Messina, Sezione Penale a carico di *omissis* imputata per il reato di esecuzione di lavori di edificazione, completamento e finitura di fabbricato a due elevazioni senza alcuna autorizzazione dei competenti uffici comunali ... nel giudizio di secondo grado di cui all'appello proposto dai difensori dell'imputata alla sentenza emessa in data *omissis* dal Tribunale di Messina con la quale si condannava *omissis* concedendole ... il beneficio della sospensione condizionale della pena subordinato alla demolizione e rimessione in ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di gg 90 dal passaggio in giudicato della sentenza ... La suddetta sentenza n. *omissis* conferma integralmente la sentenza impugnata del *omissis* con pagamento delle spese processuali.

CONFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIA: NON CONFORME

CRITICITA' ALTA

L'immobile ubicato al Piano Seminterrato (**oggi sub. 5**) oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. n. 724/94, istanza prot. n. 278/94, risulta Non Conforme, infatti in perizia il CTU ha riscontrato tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegata all'istanza segnalata quanto di seguito riportato:

Difformità nella realizzazione delle aperture e delle finestre del prospetto lato Sud-Ovest. Diversa distribuzione interna.

Mancata realizzazione di alcune tramezzature di separazione dell'intercapedine.

Rispetto allo stato dichiarato nell'istanza di condono ed evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla stessa (stato rustico), l'immobile al momento dei sopralluoghi risulta completo di tompagni e finiture.

Si conferma quindi quanto sopra riportato in ordine alla NON conformità del Piano Seminterrato Primo.

L'immobile ubicato al Piano Terra, piano primo dalla quota della strada principale, (**oggi sub. 4**), oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. n. 724/94, istanza prot. n. 279/94, risulta Non Conforme agli elaborati di progetto come meglio di seguito riportato:

Variazione di prospetto per diversa posizione di alcune bucatore esterne.

Diversa distribuzione interna per riduzione delle dimensioni del vano Letto adiacente al vano Soggiorno Accessibilità alla terrazza di copertura tramite una scala in c.a. realizzata sul prospetto Ovest con realizzazione di parapetto nella suddetta copertura.

Ampliamento dell'area esterna dei balconi in collegamento con la copertura del nuovo locale deposito ubicato sul prospetto Est.

Realizzazione di una scala in c.a. di collegamento del Piano Seminterrato Primo con il Piano Terra e da cui è consente l'accesso al locale deposito sopracitato.

L'immobile al momento dei sopralluoghi è completo di finiture diversamente dallo stato dichiarato nell'istanza di condono.

L'immobile ubicato a Nord (**oggi sub. 6**) del fabbricato sopracitato e ricadente all'interno della medesimo di proprietà dei debitori, per il quale è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell' art. 32 L. n. 326/03 con istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004 in ditta *omissis*, consistente in due elev. f.t. presenta una pratica di Diniego n. 294 del 28.06.2015 pertanto Non Conforme.

Si precisa, altresì, che in atti presso l'Ufficio del Comune di Messina non sono presenti elaborati geometrici relativi alla suddetta pratica e che all'interno delle sopracitate pratiche di condono non si fa menzione di alcuni manufatti rilevati durante i sopralluoghi.

Nella fattispecie: due depositi ubicati sul lato NO, tra il corpo principale ditta *omissis* e il secondo corpo ditta *omissis*; due tettoie di cui una ubicata sul alto NO di pertinenza del secondo manufatto composta di travi in legno ancorati al perimetro del balcone e ai muri di confine e l'altra anch'essa con travi ancorate ai muri perimetrali e a un pilastro in c.a.; un deposito a piano seminterrato ubicato sul confine SE. I suddetti manufatti (**oggi sub. 7 e 8**), risultano Non conformi in quanto realizzati senza gli idonei titoli autorizzativi.

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA':

-L'immobile di cui al **fabbricato a due elev. f.t composto da un Piano Seminterrato Primo e da un Piano in sopraelevazione** per il quale sono state presentate le richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 724/94, istanza n. 278/94 e 279/94, **oggi censito al N.C.E.U. del**

Comune di Messina al foglio 20 particella 1556 subalterni 4 e 5, può essere regolarizzato completando *iter* per il rilascio delle C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 28 LR n. 16/2016 con perizia sostitutiva fatto salvo eventuali conguagli in merito all'oblazione e agli oneri concessori oltre diritti amministrativi previsti dalla delibera comunale n.1187 del 29.12.2006 ai fini del diritto. La regolarizzazione è ammissibile previo il ripristino dello stato del piano seminterrato primo in ordine all'ampliamento di superficie registrato in conformità con l'elaborato di progetto già presentato all'interno dell'istanza n. 278/94, nonché lo scioglimento del vincolo idrogeologico (Dipartimento Forestale), del vincolo sismico (Genio Civile), del vincolo di cui alla Strada Provinciale (Provincia) e del vincolo paesaggistico, giacché l'immobile al momento dell'abuso rientrava all'interno del Piano Tekne allora vigente in zona INP soggetta a Interesse Naturale e Paesaggistico.

Le difformità riscontrate in merito alla diversa distribuzione interna al Piano Seminterrato e al piano Terra (P1°), nella fattispecie: la variazione di prospetto del piano terra, la realizzazione della scala in c.a. di accesso al terrazzo di copertura resa praticabile sono sanabili ai sensi degli artt. 36 bis e 37 DPR. 380/01.

In merito alla scala in c.a. esistente si precisa che la stessa è regolarizzabile ai fini sismici richiedendo un parere preventivo all'ufficio del Genio Civile ai sensi della L. n. 64/71, D.P.R. n. 380/2001 presentando i dovuti calcoli. Per altro, a seguito della segnalazione all'A.G. del reato sismico, esaminati gli elaborati progettuali, l'ufficio del Genio Civile rilascerà il parere preventivo in attesa della sentenza che emetterà l'A.G. per l'abuso eseguito. A sentenza acquisita l'ufficio del G.C. rilascerà un parere definitivo in sanatoria per il mantenimento delle opere già realizzate.

-L'immobile di cui al **fabbricato a due elev. f.t composto da un Piano Terra e Primo destinato a civile abitazione**, per il quale è stata presentata la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 326/03, istanza n. 3336/04, **oggi censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556 subalterno 6, non può essere regolarizzato**, giacché alla data odierna in merito alla L. n. 326/03 è vigente la Circolare Assessoriale prot. n. 62212 n.2 del 30/12/2022 emessa dall'Assessorato Regione Siciliana dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, acquisita dalla SS.BB.CC. di Messina in data 02/01/2023, con la quale gli interventi edilizi realizzati in aree di interesse paesaggistico sono insanabili ad esclusione di quelli di minore importanza (restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, opere che non comportino nuovi volumi o superfici). Pertanto, **considerando che l'immobile in oggetto ricade in zona soggetto a vincolo paesaggistico si conferma la NON sanabilità dello stesso. Vigè inoltre Decreto di Sequestro Conservativo ex art. 321 c.p.p. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 26.03.2013 ai nn. 7673/5929, atto del Giudice delle Indagini Preliminari di Messina rep. n. 1392/2013 del 13.03.2013 a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma (RM) CF 00811690874 contro *omissis* per la quota di 1/1 che grava sull'unità immobiliare foglio 20 particella 1556.**

-I depositi realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo alla luce della Circolare Assessoriale di cui sopra si considerano NON sanabili.

Nell'atto di compravendita in notaio F.P. CALAPAJ del 07.08.1994 rep. n. 61027 risulta che parte del fondo è asservito dal diritto di passaggio esercitabile con mezzi meccanici su di una striscia di terreno larga tre metri e cinquanta centimetri (3,50) ricadente nel fondo stesso, lungo il confine dell'Istituto Marino e sino a raggiungere il fondo di proprietà della *omissis* il tutto come da atto di donazione e divisione redatto in notaio F.P. CALAPAJ del 24.07.1978 trascritto il 23.08.1978 ai nn. 1477913897-13898

Il bene immobile abitazione in villino, identificato in catasto **foglio 20 particella 1556 sub. 4**, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, oggetto del presente avviso di vendita è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica “F” e risulta occupato, come i restanti immobili sopra descritti dai debitori esecutati e dai propri familiari.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati – 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso i locali dell'A.L.P.E.F. **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e la domenica)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- **deve essere apposta sulla busta**.

Alle **ore 12,00** del giorno fissato per la vendita presso l'A.L.P.E.F. e davanti al professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste e subito dopo si procederà alla deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i

poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. L'offerta è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita. In tal caso la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione e la procura deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

2. i dati identificativi della procedura e del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
3. l'espressa dichiarazione dell'aggiudicatario, di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita e del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., esonera esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si evidenzia che:

l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼. (E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Si avverte che l'offerta sarà considerata inefficace se inferiore di oltre ¼ al prezzo base.

- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo dei Lotti di beni simili (es. box) posti in vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando contestualmente di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei Lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- All'offerta in busta chiusa, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Messina proc. n. 53/2015**, per un importo pari **al 10 per cento del prezzo offerto per ciascun Lotto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più Lotti ai sensi del punto precedente, potrà essere versata una sola cauzione, determinata con riferimento al Lotto di maggior prezzo. **Il 10% è l'importo minimo del prezzo offerto, a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.**
- L'offerta presentata è irrevocabile per legge e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- **Ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.**
- Quanto alla vendita con incanto, laddove disposta ex art. 591 cpc, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.
- In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato per ciascun Lotto. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di

adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre la vendita a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo).

- Se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
- **Ogni creditore ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 e 590 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.**
- In caso di mancanza di offerte e/o istanze di assegnazione si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base che verranno successivamente indicati.
- E' possibile autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.
- In caso di **aggiudicazione**, l'offerente: entro **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo direttamente a Banca Monte Dei Paschi di Siena (oggi **Siena NPL 2018 srl**) ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993 nei termini che saranno comunicati dal delegato a mezzo pec o racc. a/r;
- entro lo stesso termine di **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione, dovrà altresì versare al professionista delegato la somma corrispondente all'eventuale differenza tra quanto corrisposto al creditore precedente ed il prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al **Tribunale di Messina proc. n. 53/2015**.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito Internet del Tribunale.

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
 - b) le offerte proposte non siano considerate efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
 - c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, co. 3° c.p.c.
 - d) che la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;
- il sottoscritto professionista delegato informa che si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base, che verranno successivamente indicate.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, all'**Albo** del Tribunale di Messina e con l'ausilio del gestore Astalegale.net S.p.A., sui seguenti siti internet **www.tempostetto.it** **www.astalegale.net** sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", sui detti siti Internet e sul Portale potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima;

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede dell'A.L.P.E.F. tel. 0907161116, nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì-Mercoledì-Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o presso lo

studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Salvatore Santonocito (tel. 090716116) al quale rivolgersi per la visita degli immobili e/o previa richiesta telematica da formularsi sul portale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si segnala che le visite all'immobile potranno essere effettuate fino e non oltre 10 giorni prima della data della vendita.

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

Messina, 20/12/2024

Il Professionista Delegato
(avv. **Salvatore SANTONOCITO**)
firmato digitalmente