

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

AVVISO DI VENDITA NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2012

Il sottoscritto Avv. Gaetano De Salvo, Liquidatore Giudiziale ex art.182 L.F. del Concordato Preventivo n.1/2012, giusta procura in Notar Dott. Vincenzi Di Pasquale del 31.01.2018, racc. n. 18968- rep. N. 148033, registrata a Taormina il 31.01.2018 al n. 47 S 1T, pone in vendita la piena proprietà dei seguenti immobili, meglio identificati e descritti nelle perizie, ed integrazioni alla perizia, a firma dell' Arch. Fulvio Gentiluomo, agli atti della procedura, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamate e che formano parte integrante del presente bando, come di seguito descritti:

LOTTO 1)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantinato sito in Messina via Guicciardini n. 9 is. 468, composto da tre diversi ambienti, di cui quello centrale senza aperture, funge da disimpegno per i due laterali. Posto al piano primo sottostrada (piano interrato), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **46,22 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine).**

Identificazione catastale:

Identificato al catasto fabbricati:

partita 28795 intestato a _____ con sede in Messina
foglio 216 mappale 122 subalterno 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, posto al piano S1, - rendita: € 104,53.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore risulta:

Conformità urbanistico edilizia:

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire alcun fascicolo inerente il fabbricato in oggetto. Pertanto non è possibile stabilire con assoluta certezza la regolarità urbanistica del bene. Tuttavia va considerato che il fabbricato è stato costruito verosimilmente negli anni trenta del novecento (quindi ante 1942), all'interno del Piano Borzì ed in un comparto dell'isolato 468. Da un esame esterno il consulente non ha rilevato superfetazioni realizzate successivamente alla

costruzione dell'impianto originario, a parte la sopraelevazione che non riguarda la presente stima. Pertanto il consulente non ritiene vi siano elementi ragionevoli per classificare il bene oggetto della presente relazione come abusivo o realizzato difformemente alla normativa urbanistica dell'epoca.

Conformità catastale:

Da un accurato esame della pianta catastale relativa all'immobile in oggetto, e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi, è stato riscontrato che la consistenza del bene è in realtà lievemente diversa da quella presente in Catasto, in quanto le misure dei singoli ambienti non coincidono.

Regolarizzabili mediante Pratica DOCFA

Oneri del tecnico per la redazione della pratica: € 800,00

Importi da versare per l'autorizzazione della pratica: € 100,00

Oneri totali: € 900,00

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Iscrizioni: Nessuna

Pignoramenti: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Prezzo di vendita € 50.297,50

Rilancio minimo: 1.000,00

Offerta minima ricevibile: € 37.723,12

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantinato sito in Messina via Giovanni

Pascoli n. 4 is. 209. Composto da un unico ambiente posto al piano primo sottostrada (piano interrato), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38,4 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine).**

Identificazione catastale:

Identificato al catasto fabbricati: partita 1065613 intestata con sede in Messina foglio 223 mappale 219 subalterno 29, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, posto al piano S1, - rendita: € 68,90.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore risulta:

Conformità urbanistico edilizia:

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire alcun fascicolo inerente il fabbricato in oggetto. Pertanto non è possibile stabilire con assoluta certezza la regolarità urbanistica del bene. Tuttavia va considerato che il fabbricato è stato costruito verosimilmente negli anni trenta del novecento (quindi ante 1942), all'interno del Piano Borzì ed in un comparto dell'isolato 468. Da un esame esterno il consulente non ha rilevato superfetazioni realizzate successivamente alla costruzione dell'impianto originario, a parte la sopraelevazione che non riguarda la presente stima. Pertanto il consulente non ritiene vi siano elementi ragionevoli per classificare il bene oggetto della presente relazione come abusivo o realizzato difformemente alla normativa urbanistica dell'epoca.

Conformità catastale:

Da un accurato esame della pianta catastale relativa all'immobile in oggetto, e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi, è stato riscontrato che la consistenza del bene è in realtà lievemente diversa da quella presente in Catasto, in quanto le misure dei singoli ambienti non coincidono.

Regolarizzabili mediante Pratica DOCFA

Oneri del tecnico per la redazione della pratica: € 800,00

Importi da versare per l'autorizzazione della pratica: € 100,00

Oneri totali: € 900,00

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Iscrizioni: Nessuna

Pignoramenti: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Prezzo di vendita: € 45.422,00

Rilancio Minimo: € 1.000,00

Offerta minima ricevibile: € 34.066,50;

LOTTO 3)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantinato sito in Messina via Giovanni Pascoli n. 4 is. 209.

Composto da due ambienti comunicanti. Posto al piano primo sottostrada (piano interrato), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,64 (comprese le murature interne e perimetrali, computate al 50% quando di confine).**

Identificato al catasto fabbricati:

partita 1065613 intestato a _____ con sede in Messina,
foglio 223 mappale 219 subalterno 31, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq,
posto al piano S1, - rendita: € 59,39.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore risulta:

Conformità urbanistico edilizia:

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, non è stato possibile reperire alcun fascicolo inerente il fabbricato in oggetto. Pertanto non è possibile stabilire con assoluta certezza la regolarità urbanistica del bene. Tuttavia va considerato che il fabbricato è stato costruito verosimilmente negli anni trenta del novecento (quindi ante 1942),

all'interno del Piano Borzì ed in un comparto dell'isolato 468. Da un esame esterno il consulente non ha rilevato superfetazioni realizzate successivamente alla costruzione dell'impianto originario, a parte la sopraelevazione che non riguarda la presente stima. Pertanto il consulente non ritiene vi siano elementi ragionevoli per classificare il bene oggetto della presente relazione come abusivo o realizzato difformemente alla normativa urbanistica dell'epoca.

Conformità catastale:

Da un accurato esame della pianta catastale relativa all'immobile in oggetto, e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi, è stato riscontrato che la consistenza del bene è in realtà lievemente diversa da quella presente in Catasto, in quanto le misure dei singoli ambienti non coincidono.

Regolarizzabili mediante Pratica DOCFA Oneri del tecnico per la redazione della pratica: € 800,00

Importi da versare per l'autorizzazione della pratica: € 100,00

Oneri totali: € 900,00

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Iscrizioni: Nessuna

Pignoramenti: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Prezzo di vendita: € 40.396,36

Rilancio Minimo: € 1.000,00

Offerta minima ricevibile: € 30.297,27;

ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DELLE VENDITA

L'esame delle offerte pervenute sarà effettuata presso il Tribunale di Messina, Palazzo Piacentini, Piano Terra, Aula dell'Ill.mo Giudice dott. Daniele Carlo Madaia, **il giorno 4 Aprile 2019, alle ore 12:00**, alla presenza degli offerenti, del Giudice Delegato, del Commissario Giudiziale, del Liquidatore, nonché dei membri del Comitato dei Creditori che vorranno intervenire.

Le offerte - presentate in carta legale da € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto - dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice 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.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**; il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta; l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle relative integrazioni.
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Tribunale di Messina – Concordato Preventivo R.C.P. N. 1/2012*», per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta..

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la 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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

In caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Giudice Delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

La vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita forzata non è 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 di 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.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura concorsuale 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 trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non sono aggiudicatari

SI AVVERTE:

- Che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nella presente ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente provvedimento, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, essendo efficaci solo le offerte eventualmente pari a non meno del 75 % del prezzo base;
- che qualora vi fosse un solo offerente questi non può revocare l'offerta, salvo le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e non ha diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita;
- che, in caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il rilancio minimo in aumento sopra indicato per ciascun lotto;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo prezzo, e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva mediante assegno circolare intestato alla procedura, detratta la cauzione versata.

Entro il medesimo termine verrà stipulato l'atto di cessione degli immobili aggiudicati presso il Notaio indicato dall'aggiudicatario

In caso di inadempienza o di mancato intervento all'atto pubblico di compravendita, verrà dichiarata, ai sensi di legge, la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione, che pertanto verrà definitivamente acquisita all'attivo del concordato.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita comprese le imposte, le spese notarili ed ogni altro onere di carattere accessorio (le spese di voltura e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti) saranno interamente a carico del soggetto aggiudicatario. La cessione sarà fatta ed accettata con il trasferimento in capo al cessionario dei beni immobili come sopra descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data di decorrenza degli effetti della cessione.

L'aggiudicatario dovrà indicare il nominativo del Notaio che redigerà l'atto pubblico di compravendita mediante comunicazione da inviare al Liquidatore entro giorni trenta dalla aggiudicazione definitiva.

Per quanto non espressamente previsto saranno osservate le disposizioni di legge vigenti in materia.

Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art.108 L.F, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi all'Avv. Gaetano De Salvo, Tel. 090.711002 – cell. 3277444864, mail: desalvo.gaetano@virgilio.it; pec: desalvo.gaetano@pec.giuffre.it.

PUBBLICITÀ

Il Liquidatore Giudiziale provvederà, con l'ausilio ed a cura del Commissionario di vendita Edicom Servizi srl, a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunale.messina.it; www.asteannunci.it;
- 2) la pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul giornale "GAZZETTA DEL SUD";
- 3) pubblicazione sul giornale telematico TempoStretto, nonché con pubblicità a cura del Liquidatore Giudiziale ed a costo zero all'interno del condominio ove sono situati i beni immobili oggetto di vendita;
- 3) sul portale del ministero della Giustizia, nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie.

Messina, 18.01.2019

Avv. Gaetano De Salvo n.q.