

**TRIBUNALE DI MESSINA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Procedura esecutiva immobiliare n°303/2014 R.G.E.****(4° ESPERIMENTO DI VENDITA)**

L'Avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, associato **A.L.P.E.F.**, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°303/2014 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 4 novembre 2016 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, dott. Danilo Maffa, ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nominandolo nel contempo custode giudiziario in sostituzione del debitore, ed i decreto del 15.6.2018 con cui l'attività delegata è stata prorogata di diciotto mesi;

- 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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F e/ presso il proprio studio;

- ritenuto di dover procedere alla formazione dei Lotti in modo difforme da quanto suggerito dal perito stimatore e di determinare il prezzo base con l'ulteriore ribasso del 5% rispetto al precedente esperimento di vendita andato deserto per mancanza di offerenti,

**A V V I S A**

che in data **31 LUGLIO 2019, ore 12,00**, nei **locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via Tommaso Cannizzaro 168**, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti nel Comune di **VENETICO** e precisamente:

**LOTTO 1 (corrisponde ai Lotti 1-3 della perizia di stima):** botteghe a piano terra tra di loro comunicanti in atto adibite ad officina site in Piazza del Carmine o Via del Carmine civici 31-35-37, della superficie complessiva di mq. 175 circa, distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 2 particelle **127 sub. 1** (derivante dalla 127) cat. C/3, classe 1, consistenza mq. 50, rendita euro 147,19; **130 sub. 1** (derivante dalla 130) cat. C/3, classe 1, consistenza mq. 56, rendita euro 164,85; **128 sub. 3** (derivante dalla 128 sub. 1) cat. C/3, classe 1, consistenza mq. 56, rendita euro 164,85.

Le botteghe ricadenti sulle particelle 127 sub. 1e 130 sub. 1 oggi costituiscono un unico vano su cui insiste un piccolo box adibito ad ufficio. Esse hanno anche accesso retrostante dalla Vico I Carmine.

Le botteghe ricadono in classe energetica "G", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla perizia di stima. Non vi è il certificato di conformità degli impianti. **In atto sono occupate da terzi privi di atto validamente opponibile alla procedura ma è in corso di esecuzione l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.**

**PREZZO BASE: euro 92.938,50**

**OFFERTA MINIMA: euro 69.703,87**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00**

**LOTTO N. 2 (corrisponde al Lotto 2 della perizia di stima):** Fabbricato in corso di costruzione con accesso da Via del Carmine 37 costituito da un piano primo, secondo e sottotetto. Ciascun piano misura mq. 54 circa, mentre il locale sottotetto è di circa mq. 35. Secondo le previsioni progettuali il primo piano è costituito da un ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cottura, dispensa, salone, servizio igienico, terrazzino a livello e balcone al piano primo; il secondo piano da due camere da letto, un guardaroba, doppi servizi, disimpegno e balcone; il sottotetto da un terrazzo non praticabile e un locale disimpegno. Il fabbricato è allo stato rustico tranne una camera al primo piano che è stata completata e rifinita e dotata di infisso. Esso è allibrato in Catasto al foglio 2 particella 127 sub. 2, Cat. F/3, piano 1-2-3 e foglio 2 particella 130 sub. 2, Cat. F/3, piano 1-2-3.

**In atto gli immobili sono nella disponibilità dei debitori ma è in corso l'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.**

**PREZZO BASE: euro 127.245,37**

**OFFERTA MINIMA: euro 95.434,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00**

**LOTTO 3 (corrisponde al Lotto 4 della perizia di stima):** appartamento indipendente per civile abitazione sito in Via del Carmine o Piazza del Carmine senza numero civico, in discrete condizioni di conservazione, dell'estensione di mq. 68 circa e suddiviso in un ingresso, cucina, due camere, WC e terrazzo a livello interno e balcone posti al piano primo. Esso è distinto nel C.F. al foglio 2 particella 128 sub. 4 (derivante dal sub. 2), categoria A/4, classe 4, piano T-1, rendita € 134,28.

L'appartamento ricade in classe energetica "G", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla perizia di stima. Non vi è il certificato di conformità degli impianti **L'immobile è nella disponibilità dei debitori ma è in corso l'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.**

**PREZZO BASE: euro 50.425,33**

**OFFERTA MINIMA: euro 37.819,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00**

**LOTTO 4 (corrisponde al Lotto 5 della perizia di stima):** bottega in Via Del Carmine 10 adibita ad autocarrozzeria di mq. 141 con un accesso carrabile, oltre che dalla Via del Carmine, anche dalla Via Nazionale. E' distinto nel C.F. al foglio 2 particella 73 sub. 6 (ex sub. 3) cui è graffata la particella 75 sub. 7 (ex. sub. 4), categoria C/3, classe 2, piano T, consistenza mq 126, rendita € 435,99. L'unità ha diritto all'utilizzo del vano scala adiacente che conduce agli appartamenti costituenti

il lotto 5 riportato nel C.F. al foglio 2 particella 73 sub. 7, con graffata la particella 75 sub. 8, bene comune non censibile.

La bottega ricade in classe energetica "G", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla perizia di stima. Non vi è il certificato di conformità degli impianti. **In atto è occupata da terzi privi di atto validamente opponibile alla procedura ma è in corso di esecuzione l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.**

**PREZZO BASE: euro 92.224,57**

**OFFERTA MINIMA: euro 69.168,42**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00**

**LOTTO 5 (corrisponde al Lotto 6 della perizia di stima):** Appartamento per civile abitazione allo stato rustico facente parte di un fabbricato con accesso dalla Via Nazionale senza numero civico e prospiciente anche sulla Via del Carmine. Esso è ubicato al piano primo e secondo e sviluppa una superficie complessiva di mq. 210 circa. E' privo di intonaci e tamponature e solo i bagni al primo e secondo piano sono stati piastrellati; il solaio presenta evidenti tracce di ammaloramento dovuti probabilmente ad infiltrazioni di acqua dal terrazzo.

Nel C.F. è distinto al foglio 2 particella 73 sub. 5 (ex sub. 4) con graffata la particella 75 sub. 6 (ex sub. 5), appartamento in corso di costruzione. Il vano scala che conduce all'appartamento è riportato nel C.F. al foglio 2 particella 73 sub. 7, con graffata la particella 75 sub. 8, bene comune non censibile ed è in uso anche alla limitrofa bottega contraddistinta come lotto 4.

**L'immobile è nella disponibilità dei debitori ma è in corso l'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.**

**PREZZO BASE: euro 109.298,24**

**OFFERTA MINIMA: euro 81.973,68**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00**

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Nicolò Trimarchi, depositata nel fascicolo dell'esecuzione in via telematica ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

All'uopo si precisa:

**LOTTO N. 1:** le botteghe contraddistinte con le particelle 127 sub. 1 e 130 sub. 1 fanno parte di un fabbricato in corso di (ri)costruzione in base alla concessione edilizia n. 235 rilasciata dal Comune di Venetico il 13.07.1991 ed alla variante del 29.11.1996 prot. n. 1868. Esse sono prive del certificato di agibilità. Il ctu ha rilevato, con riferimento alle dette botteghe, che esse erano costituite da due vani

(uno destinato a negozio e l'altro parcheggio) separati da un tramezzo e comunicanti tramite una porta. Inoltre ha rilevato che, sebbene sia stata modificata la categoria catastale in C3, dopo il completamento della ricostruzione sarà necessario procedere ad una nuova regolarizzazione catastale. Sia le difformità urbanistiche che quelle catastali sono regolarizzabili ed il costo è stato quantificato in € 5.300,00 (di cui, come sopra detto, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

**LOTTO N. 2:** Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Venetico la concessione edilizia n. 235 il 13.07.1991 ed la variante del 29.11.1996 prot. n. 1868. Il ctu ha rilevato (vedasi pagine 17-18 della perizia) che, in difformità dalle risultanze progettuali, sono state realizzate abusivamente delle aperture sul confinante terrazzino interno di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto come Lotto 3, che dovranno essere chiuse al completamento dei lavori. Il costo dei lavori e degli oneri tecnico – amministrativi è stato quantificato in euro 8.500,00 (di cui, come sopra detto, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

**LOTTO N. 3:** L'appartamento è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. Il balcone sul prospetto principale è stato realizzato abusivamente e deve essere demolito secondo quanto risulta dalla perizia di stima. Il costo dei lavori e degli oneri tecnico – amministrativi è stato quantificato in euro 3.900,00 (di cui, come sopra detto, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

**LOTTO N. 4:** La bottega fa parte di un fabbricato in corso di costruzione risultante dalla demolizione di un vecchio fabbricato in muratura ordinaria per il quale il Comune di Venetico ha rilasciato in data 8.6.2001 l'autorizzazione edilizia n. 97/01. Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 10.5.2003.

**LOTTO N. 5:** L'appartamento fa parte di un fabbricato in corso di costruzione risultante dalla demolizione di un vecchio fabbricato in muratura ordinaria per il quale il Comune di Venetico ha rilasciato in data 8.6.2001 l'autorizzazione edilizia n. 97/01. L'autorizzazione è scaduta per cui dovrà essere rinnovata. Il costo degli oneri tecnico – amministrativi è stato quantificato in euro 4.500,00 (di cui, come sopra detto, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base).

**Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge l'aggiudicatario ha centoventi giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento per procedere, ove consentito, alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina Via XXIV Maggio n. 67 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- b) il nome del professionista delegato;
- c) la data delle vendite.

**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.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- o un assegno circolare non trasferibile – intestato: **“TRIBUNALE DI MESSINA - PROCEDURA 303/2014 R.G.Es. – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ATTILIO DE GREGORIO”** - di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto);
- o il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuali indirizzo mail o di posta certificata, 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**), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;
  - 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 o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
  - se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
  - se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- o i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;

- l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta), del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esonero della procedura esecutiva dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**1)** La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. è fissata per il giorno **31 LUGLIO 2019, ore 11,50 in Messina, Via Tommaso Cannizzaro 168 presso la sede dell'ALPEF.**

**2)** L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

**3) L'offerta è inefficace se:**

- a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- b) il prezzo offerto è inferiore a quello minimo;
- c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

**4)** In caso di unica offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base.

*Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione (ove comunque venga rispettato il limite dell'offerta minima) qualora non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc ed il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.*

**5)** In caso di pluralità di offerte valide (in esse comprese anche le offerte per un prezzo inferiore a quello base ma non al minimo sopra indicato), si procederà **a gara sulla base dell'offerta più alta** e con il rilancio minimo sopra rassegnato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tuttavia, se all'esito della gara il prezzo finale è inferiore al prezzo a base d'asta, non si procederà all'aggiudicazione qualora risulti presentata un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

Se, invece, la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato – ove ritenga che non vi siano concrete possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure – nel caso di più offerte di pari valore - a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo della migliore offerta o di quella presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.

AI FINI DELLA INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA SI TERRA' CONTO DELL'ENTITA' DEL PREZZO, DELLE CAUZIONI PRESTATE, DELLE FORME E DEI TEMPI DEL PAGAMENTO E DI OGNI ALTRO ELEMENTO UTILE INDICATO NELL'OFFERTA.

6) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

7) **In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il saldo del 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 bancari non trasferibili intestati: “ **TRIBUNALE DI MESSINA - PROCEDURA 303/2014 R.G.Es. – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ATTILIO DE GREGORIO**”;

7.1 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.

7.2 Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

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

8) **Gli immobili sono 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. 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, la mancanza di certificazioni richieste dalla vigente normativa, la mancanza di qualità, 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 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

9) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,

**si procederà ad un ulteriore esperimento di vendita senza incanto in una nuova data** che sarà fissata con separato avviso.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, per estratto sul quotidiano GAZZETTA DEL SUD, nonché integralmente sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui siti Internet [www.tribunale.messina.giustizia.it](http://www.tribunale.messina.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

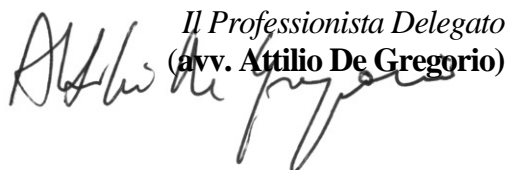
Sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui detti siti Internet potranno essere consultati anche l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

**Le visite degli immobili dovranno essere prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Attilio De Gregorio in Messina, Via XXIV Maggio n°67 (tel. 0906413095 – 3287377354; mail: [attiliodegregorio@virgilio.it](mailto:attiliodegregorio@virgilio.it)).

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

Messina, 2 Maggio 2019

  
Il Professionista Delegato  
(avv. Attilio De Gregorio)