

Avv. Antonio Bicchieri
Associato "Creven"
Via D'Amore n. 4 Messina
Tel. 3403531356 - fax: 090663987
pec: antoniobicchieri@pec.giuffre.it

Tribunale di Messina

-AVVISO DI VENDITA-

I tentativo

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 40/2017 R.G.Es.Imm.

Il sottoscritto **Avv. Antonio Bicchieri**, associato "Creven", delegato al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 12.4.2019 emanata dal Giudice dell'esecuzione, dott. Danilo Maffa del Tribunale di Messina,

Avvisa

Vendita senza incanto

Il giorno **20.12.2019** alle **ore 12:00**, presso lo studio dell'Avv. Antonio Bicchieri, sito in Messina, Via Vincenzo d'Amore, n. 4, procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita senza incanto dei seguenti lotti siti nel Comune di Pagliara (Me)

Lotto 1. Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito artigianale sito in Pagliara (Me), Via Regina Margherita, n. 60, della superficie commerciale di 20,40 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.10.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, piano S1 **al prezzo base di € 3.350,00.**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 2.512,50.

Lotto 2. Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in in Pagliara (Me), Via Regina Margherita, n. 60, della superficie commerciale di **34,00** mq.

Il piano in oggetto è adibito a negozio di panificazione e vendita, posto al piano terra con ingresso dalla Via R. Margherita, composto da un locale principale dove avviene la vendita del pane e dei prodotti di pasticceria panaria, dal locale per la lavorazione dei prodotti, ove è collocata tutta l'attrezzatura, oltre che dal forno e da un servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di 3.30.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 679,55 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, piano: terra **al prezzo base di € 20.650,00.**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 15.487,50

Lotto 3. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Pagliara (Me), Via Regina Margherita, n. 60, della superficie commerciale di **77,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due elevazioni, piano primo e piano secondo.

Il piano primo è composto dall'ingresso che dà sul corridoio che porta nel vano soggiorno, da un vano cucina con annesso terrazzo a livello, da un servizio igienico e dalla camera da letto.

Il piano secondo si presenta in condizioni di degrado.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, piano primo e secondo, al prezzo base di **€ 13.550,00.**

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 10.162,50

La vendita dei superiori lotti, che potranno anche essere venduti separatamente, avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte alle seguenti condizioni:

Modalità di partecipazione.

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12 del 19.12.2019** in busta chiusa, all'att.ne del professionista delegato, Avv. Antonio Bicchieri, presso la sede dell'associazione "Creven", sita in Messina, Via V. d'Amore, n. 4. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Colui che materialmente provvede al deposito dovrà, altresì, esibire un valido documento di riconoscimento.

2. Segnatamente, le offerte di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale, che per persona da nominare, e dovranno essere fatte con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (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 all'udienza fissata per la vendita, il regime patrimoniale coniugale, visura camerale (se trattasi di società), allegando fotocopia del documento d'identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), termine di pagamento del prezzo non superiore a **120 giorni dalla aggiudicazione**, assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a **"Tribunale di Messina-Procedura esecutiva n. 40/2017 R.G.Es.Imm.-professionista delegato Avv. Antonio Bicchieri"** di importo minimo pari almeno al **10%** del prezzo proposto.

L'importo della cauzione potrà essere versato anche a mezzo **bonifico bancario (con causale "versamento cauzione")** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 143/2017 R.G.Es. del Tribunale di Messina (Avv. Antonio Bicchieri) alle seguenti coordinate bancarie: IT11L0342616500CC0010003082.

Ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, ovvero, nell'ipotesi di pagamento a mezzo assegno circolare, lo stesso non risulterà inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.

Si avverte che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato. Ciò significa che il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). 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. 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. Se l'offerente è società, o soggetto di diritto, dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero di iscrizione, la partita IVA, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente al certificato camerale.

Dovranno essere indicati infine i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'Avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

3. L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 cpc, terzo comma). Nell'ipotesi di una unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o disgiuntamente. Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (art. 579 cpc, 3 c.). 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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

4. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte. In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta

migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il termine inferiore a 120 giorni per il versamento del prezzo rappresenta una circostanza che, congiuntamente al prezzo e alla misura della cauzione, verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento rispettivamente **per il lotto n. 1, di € 150,00, per il lotto n. 2 di € 1.000,00 e per il lotto n. 3 di € 500,00**. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato.

In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta e se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

5. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'importo delle spese di trasferimento mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati come sopra (o mediante bonifico alle coordinate bancarie suindicate) **entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine massimo previsto), o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto**, e salva la previsione del pagamento rateale (sulla cui proposta il delegato interpellerà preventivamente il magistrato, con la precisazione che il pagamento del totale andrà comunque effettuato entro il termine di 12 mesi dall'aggiudicazione con rate mensili di pari importo), altrimenti l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. In caso di credito fondiario l'aggiudicatario, entro 120 giorni, secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante di credito fondiario (o al cessionario del credito) la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dall'Istituto ove intenda non avvalersi della facoltà di subentrare nel finanziamento, qualora ricorrano le condizioni di legge, pagando le rate scadute, gli accessori, le spese. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'istituto mutuante di credito fondiario, il residuo prezzo dovrà essere versato al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile e al suo ordine, entro il termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc) unitamente alla quietanza rilasciata dalla banca mutuante.

Condizioni della vendita

L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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; inoltre, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo.

Ai sensi del d.m. 22.1.2008 n. 37 e d.lgs. n. 192 del 2005 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispensando 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento della vendita, verranno cancellate a spese e cura della procedura.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura.

Per tali spese l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto spese, sempre **a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra (o mediante bonifico alle coordinate bancarie suindicate), l'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e/o integrazione.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita.

La pubblicità avverrà mediante:

- Pubblicazione sul sito www.tribunale.messina.giustizia.it
- Pubblicazione sul sito www.asteannunci.it
- Pubblicazione sul sito www.asteavvisi.it
- Pubblicazione sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it e sulla "Rivista Aste Giudiziarie"
- Pubblicazione sul sito www.tempostretto.it
- Invio della missiva postal target
- Pubblicazione sul portale vendite pubbliche

A norma dell'art. 591 bis c.p.c, tutte le attività saranno espletate in Messina, Via Vincenzo d'Amore, n. 4, presso la sede dell'Associazione "Creven" e all'att.ne del professionista delegato, Avv. Antonio Bicchieri. Il fascicolo della procedura è consultabile c/o la cancelleria del Tribunale di Messina-Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il nominato custode giudiziario, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni ai seguenti recapiti:

Avv. Antonio Bicchieri n.q. delegato alla vendita e custode: tel. 090663987- 3403531356.

Descrizione degli immobili:

Lotto 1. Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito artigianale sito in PAGLIARA VIA REGINA MARGHERITA 60, della superficie commerciale di **20,40** mq ed è composto su due livelli sottostrada. LA PORZIONE DEL FABBRICATO SOPRA IDENTIFICATO, ALLO STATO ATTUALE SI PRESENTA SU DUE LIVELLI DI PIANO E NON SU UNO SOLO, COME RAPPRESENTATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MESSINA.

LA SUPERFICE COMPLESSIVA E DI MQ 24 E NON DI MQ12 COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE; INOLTRE, GLI INTONACI INTERNI NON SONO MAI STATI REALIZZATI E CIO' E' DIMOSTRATO DAI MURI PERIMETRALI DI SOSTEGNO, OVE SI VEDONO I MATTONI.

PER QUANTO RIGUARDA LA PAVIMENTAZIONE, C'E' SOLO UNA BATTUTA DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO TIPO MASSETTO, MENTRE GLI IMPIANTI NON SONO MAI STATI REALIZZATI A NORMA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.10.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 23,55 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA, piano S1.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo il lotto risulta nel possesso dell'esecutato.

L'intero lotto è posto in vendita al prezzo base di € 3.350,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 2.512,50.

Lotto 2. Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in PAGLIARA, VIA REGINA MARGHERITA 60 della superficie commerciale di **34,00** mq.

IL PIANO IN OGGETTO E' ADIBITO A NEGOZIO DI PANIFICAZIONE E VENDITA, POSTO AL PIANO TERRA CON INGRESSO DALLA VIA R. MARGHERITA, COMPOSTO DA UN LOCALE PRINCIPALE, DOVE AVVIENE LA VENDITA DEL PANE E DEI PRODOTTI DI PASTICCERIA PANARIA, DAL LOCALE PER LA LAVORAZIONE DEI PRODOTTI, OVE È COLLOCATA TUTTA L'ATTRAZZATURA, OLTRE CHE DAL FORNO E DA UN SERVIZIO IGIENICO. I LOCALI NECESSITANO DI MANUTENZIONE ALLE RIFINITURE CON RELATIVA PITTURAZIONE TOTALE, I SERVIZI IGIENICI SONO BEN RIFINITI CON PAVIMENTI IN CERAMICA E RIVESTIMENTO IN MAIOLICA, MENTRE GLI IMPIANTI ELETTRICI E DI AREAZIONE FORZATA NON RISPETTANO LE NORME DETTATE DALLA C.E.I..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.30.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 679,55 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA MARGHERITA, piano TERRA.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo il lotto risulta nel possesso dell'esecutato che vi svolge all'interno la propria attività di panettiere.

La rappresentazione cartografica rappresentata nella planimetria catastale non rispecchia la situazione dei luoghi, manca di una porzione di fabbricato e ampliamento del servizio igienico posto sul balcone a sbalzo.

L'intero lotto è posto in vendita al prezzo base di € 20.650,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 15.487,50

Lotto 3. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in PAGLIARA, VIA REGINA MARGHERITA 60, della superficie commerciale di **77,00** mq.

L'UNITA' MOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO SI SVILUPPA SU DUE ELEVAZIONI, Piano PRIMO E SECONDO; SI ACCEDE DALLA VIA REGINA MARGHERITA ATTRAVERSO IL CORPO SCALA DECENTRATO; DETTO CORPO SCALA, ALLO STATO ATTUALE, SI PRESENTA IN LEGGERO STATO DI DEGRADO, LA PARTE CHE DALL'INGRESSO PORTA AL PIANO PRIMO NECESSITA DI COMPLETAMENTO DI PORZIONI DI INTONACO LASCIATO AL RUSTICO, MENTRE LA PARTE CHE PORTA AL PIANO SECONDO CON LA RELATIVA COPERTURA DEL VANO SCALA A SOLAIO, ALLO STATO ATTUALE SI PRESENTA IN PESSIME CONDIZIONI, SIA PER LE RIFINITURE DELLE PARETI, CHE SONO MANCANTI, CHE PER LE INFILTRAZIONI DI ACQUE PIOVANE PROVENIENTI DAL TERRAZZO DI COPERTURA, PROVOCANDO NELLE PARETI DISTACCO DI INTONACO E RILEVANTI CHIAZZE DI MUFFA ED IN ALCUNI PARTI ANCHE TOTALI, MENTRE ABBISOGNA DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL VANO SCALA PERCHE' ALLO STATO ATTUALE E?' COMPOSTO DA ALCUNI FILI PENDENTI ED AFFISSI NELLE PARETI CON ALCUNI CHIODI DI MURATURA.

IL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DALL'INGRESSO CHE DA SUL CORRIDOIO CHE PORTA NEL VANO SOGGIORNO, DA UN VANO CUCINA, CON ANNESSO TERRAZZO A LIVELLO, DA UN SERVIZIO IGIENICO E DALLA CAMERA DA LETTO; LE CONDIZIONI GENERALI DELLA PORZIONE DELL' APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SI PRESENTANO MENO CHE MEDIOCRI, NECESSITA DI UNA COMPLETA IGIENIZZAZIONE DEI LOCALI CON INTERVENTI MIRATI PER RENDERE VIVIBILE DETTA PORZIONE.

IL PIANO SECONDO SI PRESENTA ALLO STATO ATTUALE IN CONDIZIONI PESSIME E DI NOTEVOLE DEGRADO, IN QUANTO LOCALE NON MANUTENZIONATO DA PIU' DI UN VENTENNIO; INFATTI SONO PRESENTI INFILTRAZIONI IN TUTTO IL TETTO DI ACQUE PIOVANE CHE HANNO CAUSATO IL DEGRATO TOTALE DEGLI INTONACI E DELLA COPERTURA STESSA; IN ALCUNE PARTI DEI CORDOLI DI CORONAMENTO DEL SOLAIO DI COPERTURA VI SONO EVIDENTI LESIONI DEL CALCESTRUZZO DOVUTE AL RIGONFIAMENTO DEI FERRI DI ARMATURA DEGLI STESSI. INOLTRE SONO PRESENTI MUFFE SULLE PARETI E SUL SOFFITTO NELL'INTERO PIANO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 69 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Margherita, piano primo e secondo.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo il lotto risulta nel possesso dell'esecutato.

L'intero lotto è posto in vendita al prezzo base di € 13.550,00.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (decurtato del 25%)= € 10.162,50

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** attiva, iscritta il 29/11/2007 ai nn. 46415 /13118, a favore di BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. **Ipoteca legale** attiva, iscritta l'11/11/9009 ai nn. 38436/7386, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE - MESSINA (ME), derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
3. **Ipoteca legale** attiva, iscritta il 29/04/2011 ai nn. 14055/2030, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. MESSINA (ME), derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Trascrizioni

1. **Pignoramento** trascritto il 19/02/2017 a MESSINA ai nn. 3806/2962, a favore di UNICREDIT SPA.

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del perito, Geom. Giuseppe Armando Maimone, alla quale peraltro si rimanda.

Si invita ciascun creditore procedente a presiedere alle operazioni di vendita.

Messina, 7.10.2019

Avv. Antonio Bicchieri n.q. di delegato alla vendita