

## TRIBUNALE DI MESSINA

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 56/2011 R.G.E.

#### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Sebastiano Mazzei

ritenuto che deve procedersi, in osservanza dell'ordinanza di delega, ad una nuova vendita senza incanto, con un ribasso del prezzo del 50% dell'ultimo prezzo base, giuste indicazioni rese dal G.E.;

che può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

#### AVVISA

che in data **19 Ottobre 2018 ore 9:00**, avanti il professionista delegato, in Messina Via Maffei n° 5, avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente lotto:

*LOTTO: Piena proprietà di un grande fondo agricolo della superficie complessiva di mq 234,330, pari a 23 ettari, situato nel Comune di Antillo, C.da Cottonaro, in zona montuosa poco al di sotto del crinale dei Monti Peloritani tra i comuni di Fondachelli Fantina e Antillo.*

Il fondo è composto da numerose particelle di terreno. **La vendita avverrà in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive nascenti anche dallo stato dei luoghi.**

**Il compendio è così composto:**

**A.** Terreno agricolo della **superficie complessiva di circa mq 7740**, di cui una **porzione (A)** di mq 2000, **altra porzione (B)** di mq 4.000, **altra porzione (C)** mq 1740. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 20**, categoria: quanto alla Porzione (A): querceto, cl.2 rendita Dominicale €. 1,76 e agraria €. 0,41; quanto alla Porzione (B): bosco ceduo, cl.1, rendita Dominicale €. 4,13 e agraria €. 0,62; quanto alla Porzione (C): pascolo arborato cl.1, rendita dominicale €2,70 e agraria €. 0,90. Note: in catasto qualità effettiva castagno da legno. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**B.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 560**. Identificato in catasto: **foglio 27, mappale 26**, categoria bosco ceduo, classe 1, rendita dom. €. 0,58; agraria €.009. Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**C.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 760**. Identificato in catasto: **foglio 27, mappale 27** categoria bosco ceduo, classe 1, superficie catastale di mq 760, rendita: red. dom. €0,79; red. agr. €. 0,12. Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**D.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 11120**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 28** categoria bosco ceduo, classe 1 - rendita: red.dom. €. 11,49; red.agr. €. 1,72. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**E.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 7880**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 29** categoria bosco ceduo, classe 1- rendita: red. dom. €.8,14; red. agr. €.1,22. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**F.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 1930**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 32** categoria bosco ceduo, classe 1 - rendita: red. dom. €. 1,99; red. agr. €. 0,30. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**G.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 1410**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 38** categoria castagneto da frutto, classe 2, superficie catastale di mq 1410,- rendita: red. dom. €. 1,09; red. agr. €. 0,22. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

NB: Su particella 38 insiste un laghetto formato da sorgente posto al confine con la particella 7 in proprietà di terzi. Il laghetto artificiale adduce l'acqua ad un punto di presa, munito di flangia, posto interamente nella particella 7, con diritto di attingimento ed irrigazione dalla sorgente.

**H.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 650**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 40** categoria castagneto da frutto, classe 2, - rendita: red. dom. €.0,50; red agr. €. 0,10. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**I.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 12710**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 44** categoria bosco ceduo, classe 1 - rendita: red. dom.

€.13,13; red. agr. €. 1,97. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**L.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 4160**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 80** categoria bosco ceduo, classe 1 - rendita: red. dom. €. 4,30; red. agr. €.0,64. Note: In catasto qualità effettiva castagno da legno. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**M.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 17120**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 101** categoria agrumeto, classe 1 - rendita: red. dom. €. 557,03; red. agr. €. 176,83. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

**N.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 97470**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 104** categoria pascolo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 97470, - rendita: red. dom. 151,02; red. agr. €. 50,34. NB: Reale qualità agricola del fondo: castagneto da frutto e ciliegeto.

NB: Sulla particella 104 insiste una vasca in cemento armato coperta per irrigazione e raccolta acqua delle dimensioni in pianta di m 7,85 x 6,85 e profondità stimata in m 6 (cfr allegato 1 alla relazione integrativa del CTU) che riceve l'acqua, pompata dal laghetto formato da sorgente, ubicato a valle a circa 300 m di dislivello, che insiste nella particella 38 (sempre in proprietà del debitore). Dalla suddetta vasca in cemento armato si diparte tubazione che serve anche la particella 7 (in proprietà di terzi) posta più a valle con diritto di attingimento ed irrigazione dalla vasca. Inoltre lungo tutto la particella 104 vi è anche tubazione di soccorso.

Sempre sulla particella 104 insiste una secca filtrante. In corso di sopralluogo il debitore ha riferito che della secca ne fa uso irriguo il proprietario del fondo finitimo poiché l'acqua scorre nella saia al confine tra il suo fondo e quello del terzo. Nelle immediate vicinanze, oltre la saia, è collocato un cancello pedonale dal quale, sempre da quanto riferito dal debitore, il confinante accede per attingere l'acqua dalla secca filtrante.

**O.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 38280**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 102 (ex 86)** categoria agrumeto, classe 1 - rendita: red. dom. €. 1.245,51; red. agr. €.395,40. NB: Reale qualità agricola del fondo: in parte bosco di conifere per 6000 mq circa – in parte castagneto da frutto e ciliegeto per 32.280 mq circa.

NB: Sulla particella 102 insiste un laghetto artificiale, avente forma ottenuta da un rettangolo in cui le basi minori sono sostituite da semicerchi, con dimensioni in pianta di m 25 x 13.30 e profondità di m 4,50. Il laghetto viene utilizzato per irrigazione, per caduta, ed eventualmente per usi antincendio e riceve l'acqua da tubazione, sempre per caduta, dalla vasca coperta in cemento armato che insiste sulla particella 104 posta più a monte.

Sempre sulla particella 102 insiste fabbricato rurale ristrutturato da circa 14 anni, non catastato, avente dimensioni in pianta m 9,35 x 4,55, con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura a tetto ad una falda grecato e coibentato; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco; all'interno vi sono bagno e cucina (non verificato ma solo riferito dal debitore). Poco più a valle insiste altro fabbricato rurale, vetusto ultrasettantennale, di dimensioni in pianta m 6,25 x 5,10. Struttura in pietrame e copertura a tetto, di recente ristrutturato mediante sostituzione della la vecchia copertura con tetto grecato coibentato ad una falda; l'interno è pavimentato in battuto di cemento. Detto fabbricato (secondo quanto riferito dal debitore) è in uso anche a terzi.

A qualche decina di metri dal primo fabbricato sopra descritto vi è vasca di irrigazione a cielo aperto posta al confine con la particella 7 (in proprietà di terzi) e che la serve, delle dimensioni di m 4,80 x 4,85 profonda m 1,70, con in un angolo serbatoio con rubinetto che immette nella vasca l'acqua potabile proveniente, tramite tubazione in polietilene  $\Phi$  32, per caduta dalla secca filtrante che insiste sulla particella 104.

**P.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 8460**. Identificato in catasto: **foglio 27 mappale 103** categoria pascolo arborato, classe 1 - rendita: red. dom. €. 13,11; red. agr. €. 4,37. NB: Reale qualità agricola del fondo:

**Q.** Terreno agricolo della **Superficie complessiva di circa mq 24080** di cui una porzione (A) di mq 17700, altra porzione (B) di mq 6380. Identificato in catasto: foglio **33 mappale 8** categoria: quanto alla Porzione (A): castagneto da frutto cl.2, - rendita: red. dom. €. 13,71; red. agr. €. 2,74; quanto alla porzione (B): pascolo, cl.2, red. dom. €. 3,95; red. agr. €. 1,65. NB: Reale qualità agricola del fondo:

NB: sulla particella insiste una galleria filtrante in muratura di pietrame di epoca remota che serve fondi in proprietà di terzi particelle 99, 79 e 83.

**NB: SI INVITANO ESPRESSAMENTE I POTENZIALI INTERESSATI A CONSULTARE L'ALLEGATA PERIZIA INTEGRATIVA DEL CTU ING. SACCA' CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA DESCRIZIONE DELLE SERVITU' DI PASSAGGIO ESISTENTI ED IN PARTICOLARE ALLA PLANIMETRIA OVE E' SOVRAPPOSTA LA STRADA INTERPODERALE CHE ATTRAVERSANDO SIA FONDI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CHE FONDI DI TERZI DETERMINA A CARICO ED IN FAVORE DEGLI STESSI SERVITU' DI PASSAGGIO RECIPROCHE.**

**N.B ANCORA: Contratto di comodato opponibile alla procedura**

Con scrittura privata 27 gennaio 2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Barcellona P.G. in data 28 Gennaio 2010 serie 3 n° 127 il debitore/comodante ha concesso al comodatario (\*\*\*) **per la durata di 15 anni** i fondi ricadenti nel Comune di Antillo c.da Cottonaro, riportato in catasto al foglio 33 particelle 7-8, foglio 27 particelle 15-20-23-25-26-27-28-29-32-33-35-36-37-38-40-42-43-44- 45(oggi 103 e 104) -80-86

**(oggi 101 e 102) (VENGONO EVIDENZIATE IN GRASSETTO QUELLE OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA).** Il comodatario, in forza del suddetto contratto è autorizzato a svolgere l'attività produttiva agricola.

**Prezzo base: €. 61.337,00** (sessantunomilatrecentotrentasette/00).

**Rilancio minimo in caso di gara: €. 3.000** (tremila/00)

\*\*\*

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Messina Via Maffei n° 5 (aperti al pubblico dal lunedì al giovedì dalle ore 10-12 e comunque nel giorno precedente la vendita fino alle ore 12); rivolgendosi al professionista (**tel 090.717218 – sebastianomazzei@gmail.com**) ove gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario mediante richiesta scritta indirizzata all'indirizzo email;
- le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio professionale del delegato in Messina Via Maffei n° 5, **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;**
- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in bollo da € 16,00, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge. L'offerta deve contenere: **a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge),** nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale se si tratta di società, **b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo suindicato fino ad ¼ (è pertanto valida ed efficace l'offerta che indichi come prezzo il 75% del prezzo base); d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione, termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta; e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore (pena l'inefficacia) al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “ Tribunale di**

*Messina -procedura esecutiva n° 56/2011 RG Es – professionista delegato avv. Sebastiano Mazzei*, **f) la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, degli elaborati peritali, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze;**

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati solamente le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura esecutiva né il bene cui l'offerta si riferisce né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta nella busta;** all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a delegato “ *Tribunale di Messina -procedura esecutiva n° 56/2011 RG Es – professionista delegato avv. Sebastiano Mazzei*” a titolo di cauzione (**in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e non del prezzo base**), **b)** la fotocopia di un documento di identità dell'offerente, **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;
- l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita. In caso di mancata presentazione è l'offerta è l'unica per il lotto il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente.
- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta che potrà essere anche quella dell'offerente non presente, con rilancio minimo di €. 3.000,00 (tremila/00) con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. In assenza di adesioni alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e termini di versamento del saldo prezzo) ovvero nel caso in cui le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà il bene chi avrà presentato l'offerta per primo;
- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, mediante assegno circolare bancario non trasferibile che sarà corrisposto direttamente ad Unicredit spa e per essa Unicredit Management Bank spa fino a concorrenza del suo credito nei limiti della parte ipotecaria a norma dell'art. 41 e ss del d. lgs. N. 385/1993 e per l'eventuale differenza sempre entro lo stesso termine mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “ *Tribunale di Messina -procedura esecutiva n° 56/2011 RG Es – professionista delegato avv. Sebastiano Mazzei*” nel suindicato termine massimo di gg. 120 giorni dall'aggiudicazione, anche tramite versamento diretto

alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita (per il che potrà rivolgersi alle banche indicate nel sito Internet del Tribunale); entro lo stesso termine dovrà versare l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal G.E. sempre a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “ *Tribunale di Messina -procedura esecutiva n° 56/2011 RG Es – professionista delegato avv. Sebastiano Mazzei*”; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura;

- gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; l'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dal trasferimento è a carico dell'aggiudicatario.
- Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/2005 e ss. l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza manifestando al contempo di voler assumere direttamente tali incombenze.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sul quotidiano “*Gazzetta del Sud*”; sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it); sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

Messina 18 Giugno 2018

Il professionista delegato  
(Avv. Sebastiano Mazzei)

avv. 