



TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. D. MAFFA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura esecutiva immobiliare n° 58/2001 R.G.E.

(10° Esperimento)

L'Avv. SALVATORE SANTONOCITO, associato dell'A.L.P.E.F. con sede in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n. 168, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 58/2001 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 6/11/2012 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Daniele C. Madia ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e lo ha contestualmente nominato custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma, 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.;
- ritenuto che con ordinanza del 13/11/2015 è stata riformulata la delega secondo quanto statuito dal D.L. 83/15 convertito con modifiche in L. 132/2015;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;
- considerato che il G.E. con l'ordinanza sopra citata ha disposto di procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c. non ritenendo probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
- che si applicano le modifiche introdotte dalla Legge 119/16 ed in particolare le disposizioni relative alle istanze di assegnazione previste dall'art. 588 e seguenti c.p.c.;
- che in data 17/01/2018 è stata prorogata la delega;
- che è divenuta obbligatoria la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- che sono stati complessivamente effettuati n. 7 esperimenti di vendita andati deserti per mancanza di offerenti;
- che anche il 7° esperimento di vendita fissato per il 20/11/2018 al prezzo di € 167.900,00 è andato deserto;
- che il G.E. Dott. Danilo Maffa ha prorogato l'ordinanza di delega in data 4.03.2019 per ulteriori 12 mesi; che anche l'ottavo esperimento di vendita fissato per il 20/05/2019 al prezzo di € 151.100,00 è andato deserto per mancanza di offerenti; che anche il nono esperimento di vendita fissato per il 16/12/2019 al prezzo di € 113.325,00 è andato deserto per mancanza di offerenti;

- che il G.E. Dott. Danilo Maffa ha prorogato l'ordinanza di delega in data 8.03.2020 per ulteriori 12 mesi;
- che occorre procedere con un nuovo esperimento di vendita senza incanto, ribassando il prezzo base d'asta del 20% rispetto al precedente;

A V V I S A

che LUNEDI' 21 SETTEMBRE 2020 alle ore 11,30 nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina via Tommaso Cannizzaro n. 168 avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile:

LOTTO N°1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare, a piano terra, in atto destinata a bar, pasticceria, gelateria sita via Roma, frazione Guidomandri Marina, Scaletta Zanclea (Me) numero civico 564-566, oltre ad una cantina al piano interrato.

Il primo bene è identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 3 part. 165 sub. 3, sezione urbana 002, del Comune di Scaletta Zanclea (fraz. Guidomandri Marina) Messina cat. catastale C/1, classe 4 rendita 1.529,23, mentre la cantina sita al piano cantinato è identificata al catasto al foglio di mappa n°3 particella 165 sub. 2, sezione urbana 002 del Comune di Scaletta Zanclea (fraz. Guidomandri Marina) Messina cat. catastale C/2, classe 2 consistenza 66 mq. rendita 68,17

PREZZO BASE: euro 90.660,00

OFFERTA MINIMA: euro 67.995,00

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'ing. Rodolfo Urbani, depositata in data 21/2/2012 ed allegata al fascicolo della 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.

In particolare nella suddetta relazione risulta che gli immobili di cui al lotto n°1 sono dotati di una concessione edilizia originaria la n°23 del 1-12-1975 e successiva variante dell'11-10-1976. Successivamente è stata presentata una sanatoria numero di prot. 1483 del 01/04/1986 ove tra l'altro veniva richiesta la trasformazione del garage a piano terra con destinazione ad attività commerciale. Successivamente è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria n°1 del 2010 (vedi allegato n°5).

L'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, in atto è un bar, pasticceria e gelateria. La facciata del fabbricato che comprende tale unità immobiliare è in buone condizioni (vedi foto n°1 e 2 della citata relazione). Tale unità è composta da un vano grande principale (vedi foto n°3 e 4) ove in atto si svolge la vendita e il consumo dei prodotti del bar, pasticceria e gelateria, quindi entrando, oltre passando tale primo ambiente, si accede ad un ampio vano (ex pozzo luce/corte esclusiva poi divenuto sala), vedi foto n°16 e 17, quindi vi è un vano vedi foto n°6 adibito di fatto a gelateria, un corridoio (vedi foto n°5) che consente l'accesso ad un w.c. (vedi foto n°7 e 8), un vano deposito interno (vedi foto n°10), un ulteriore

corridoio/disimpegno vedi foto n°11 e 12, un bagno vedi foto n°13, ed infine vi è il laboratorio (vedi foto n°14 e15).

Il locale si trova in uno stato generale discreto di manutenzione . Si rileva tuttavia una vistosa macchia di umidità nell'anti w.c. per come si evince dalla foto n°9.

Al piano sottoterra vi è il cantinato, questi è catastato come c/2 magazzino/locale deposito,per come si evince dalle foto n°60,61,62 e 63 è composto da una scala d'accesso e un unico vano. Le condizioni generali sono mediocri ed in esso vi sono diversi segni di umidità di risalita.

Come risulta dalla perizia, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello del progetto in sanatoria (approvato con concessione edilizia n°1/2010) il tecnico ha appurato quanto segue:

- si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare è stato eliminato un w.c. ed è stato realizzato uno nuovo (vedi foto n°13) in altra posizione, sempre all'interno della zona definita di sgombero nel progetto in sanatoria a firma del geom. Scibilia. Quindi in un'altra zona definita anch'essa di sgombero nel progetto in sanatoria è stata rilevata oggi la realizzazione di un vano adibito di fatto a gelateria (vedi foto n°5 e 6);

Mentre per quanto riguarda il parere igienico sanitario dell'Usl è stata prodotta in sede di sopralluogo una copia di una planimetria del locale timbrata dal predetto ente di fatto corrispondente nella divisione d'interni all'incirca alla realtà dei luoghi (vedi allegato n°5); Sulla Conformità catastale:

Il bar/pasticceria/gelateria è censito al foglio di mappa n°3 sezione urbana n°2 particella 165 sub.3 del Comune di Scaletta Zanclea, frazione di Guidomandri Marina. In visura risulta correttamente identificato e intestato al sig. omiss. In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale interna (vediallegato n°4) e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità :

- Non esiste la parete divisoria presente nella planimetria catastale tra la saletta e il bar ,di fatto, come documentato a mezzo delle foto n°3 e 4 vi è un unico ambiente;
- Il w.c. dislocato nell'ambiente destinato a deposito pressi ex pozzo luce è stato eliminato ed è stato realizzato uno nuovo vedi foto n°13 in altra posizione.
- Quindi in un'altra zona definita anch'essa deposito nella planimetria catastale è stato realizzato un vano adibito di fatto a gelateria (vedi foto n°5 e 6);

Si precisa inoltre che la consistenza catastale riportata in visura (pari a 90 mq.) non corrisponde con le reali dimensioni interne rinvenute essendo la superficie netta del locale al p.t. nel suo complesso pari a 171,71 mq. Per quanto riguarda la planimetria interna catastale del cantinato, questa corrisponde nella distribuzione alla realtà dei luoghi.

Inoltre alla luce del giusto estratto di mappa catastale che si ricordi non essere quello prodotto agli atti dell'esecuzione immobiliare avendo il creditore originario prodotto un estratto errato e non relativo alla fraz. di Guidomandri Marina (sezione urbana n°2) di Scaletta Zanclea, si rileva che nel giusto estratto di mappa (vedi allegato n°3) la sagoma della part. 165 non è rappresentata correttamente in quanto non aggiornata alle trasformazioni avvenute negli anni.

Con riferimento al bene immobiliare identificato al foglio n°3 part. 165 sub.1 del Comune di Scaletta Zanclea esistente in visura, si rammenta che lo stesso (una vecchia costruzione) oggi non esiste essendo stata la sua area inglobata di fatto nel locale bar/pasticceria/gelateria identificato con il sub. 3.

Si precisa, infine, che nella suddetta CTU è stato previsto:

a) spese tecniche di regolarizzazione urbanistica al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna € 1.000,00

b) spese tecniche per aggiornamento catasto, in particolare corretto inserimento in mappa, aggiornamento docfa € 2.000,00

Il locale commerciale oggetto del presente avviso di vendita è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

L'immobile viene venduto libero 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, l'immobile sarà liberato 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 12,00 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 11,30 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 per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti.

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 degli articoli 571 e 579, ultimo comma, c.p.c. ;

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 $\frac{1}{4}$. 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 $\frac{1}{4}$ 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. 58/2001, 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 per legge irrevocabile 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.
- In caso di unica offerta, si valuterà di aggiudicare il bene, se il prezzo offerto è quantomeno pari al 75% del prezzo base ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c.
- In caso contrario non si procederà alla vendita, a meno che, il professionista delegato ritenga che vi è seria possibilità di una vendita migliore con il sistema dell'incanto. 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 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 di istanze di assegnazione si procederà entro 60 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva, alla 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 al professionista delegato, il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile, 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. 58/2001.

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) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione; il sottoscritto professionista delegato informa che procederà a nuovi tentativi di vendita coattiva, alla data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base d'asta, che verranno successivamente indicati.

PUBBLICITA'

- Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "GAZZETTA DEL SUD, nonché integralmente sul sito Internet all'indirizzo www.tribunale.messina.giustizia.it, sul sito www.asteannunci.it e sulla Rivista Aste Giudiziarie a cura della EDISERVICE s.r.l. e 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 lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Salvatore Santonocito Via T. Cannizzaro n. 168 (tel. e fax 090/716116 – tel. ALPEF 347/3604868) al quale rivolgersi per la visita dell'immobile.

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

Messina, 15/06/2020

Il professionista delegato
Avv. Salvatore Santonocito