

TRIBUNALE DI MESSINA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Carlo Nucita, giusta ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 18/11/2020 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, dott. Danilo Maffa, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 148/2019 R.G.E. Imm e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.; vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili poiché esente da vizi logici e ritenuto, peraltro, che la determinazione del valore delle unità immobiliari rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti ma quello che il mercato immobiliare crea

AVVISA

che il giorno 27/04/2021, alle ore 16.30, presso il proprio studio professionale sito in Messina (ME), Via Nino Bixio n. 89, è stata fissata la vendita senza incanto dei lotti analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Maria Antonella Ramuglia, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute nella stessa data, ora e luogo, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

DESCRIZIONE

• **LOTTO A:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6, posto al piano secondo (terza elevazione f.t.) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero".

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 1, part. 155, subalterno 48, cat. A/2, cl. 9, 109 mq. (totale escluse aree scoperte 100 mq.), vani 5.

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sui lati nord, est e sud con spazio comune, ad ovest con appartamento altra ditta.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio senza aperture, da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e due bagni; i vani cucina, soggiorno e camere da letto si affacciano su un balcone di 24,32 mq, un'altra camera da letto su un balcone di 15,60 mq. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di 97,41 mq, quella netta utile di 84,65 mq, l'altezza interna dei vani è 2,78 m.

All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla Via Antonio Vivaldi. I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura, ad eccezione dell'imbotto della finestra di un bagno che è a rustico. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente e adeguatamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Non sono state, invece, riscontrate difformità urbanistico – edilizie in riferimento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, né catastali.

L'immobile è attualmente occupato.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00 (eurosessantaseimila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 49.500,00 (euroquarantanovemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (euroduemila/00)

- **LOTTO B:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso residenziale sito in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6, posto al piano piano terra e primo (prima e seconda elevazione f.t.) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero".

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 1, part. 155, subalterno 47, cat. A/2, cl. 11, 453 mq. (totale escluse aree scoperte 437 mq.), vani 23 e ½.

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile confina su tutti i lati con spazio comune, confinante con la Via A. Vivaldi da cui ha accesso.

L'ingresso principale dell'abitazione è dall'androne della scala condominiale, ma le porte finestre del piano terra prospettano su spazi condominiali comuni. Gli accessi agli spazi comuni, nonostante da progetto siano destinati ad uso comune (spazi liberi e parcheggi), sono in parte chiusi da recinzioni ad uso esclusivo del piano terra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, collegati da una scala interna in legno. Al piano terra ci sono un pranzo/soggiorno, una cucina con un ripostiglio, un corridoio, due camere da letto

e due bagni, mentre il piano primo è composto da 5 camere da letto, 5 bagni, 3 ripostigli, una lavanderia, uno studio, un ingresso e un corridoio. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 436,00 mq, quella netta utile di 368,62 mq, l'altezza interna dei vani è 2,78 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura, compreso la cucine e i bagni che sono rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica, così come l'angolo cottura della cucina che è piastrellato fino ad altezza di 2,00 m. I pavimenti dell'area (ingresso, studio e corridoio) al piano primo sono in marmo. I pavimenti di due camere da letto sono in parquet. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura, ad eccezione di alcuni imbotti delle finestre dei bagni che sono stati lasciati a rustico. Al piano terra delle finte travi in legno decorano il soffitto del soggiorno ed è presente un camino con canna fumaria esterna.

Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli impianti idrico/fognante ed elettrico sono allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale. Si evidenziano delle infiltrazioni di umidità a piano primo, in corrispondenza del bagno e delle due camere da letto adiacenti poste sul lato sud.

L'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato il certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U., in merito a difformità urbanistico-edilizie, ha evidenziato nell'elaborato peritale, rispetto alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, la presenza al piano terra, di un camino con canna fumaria esterna che prosegue oltre la copertura del tetto del fabbricato. Relativamente al piano primo, il C.T.U. ha rinvenuto modifiche della distribuzione interna: la realizzazione di pannellature in alluminio e vetro che delimitano un vano adibito a studio; un bagno ricavato dalla divisione di una camera da letto; tutti i bagni del piano sono stati modificati ad esclusivo utilizzo delle camere da letto e, pertanto, non esiste un bagno di servizio comune per il piano primo. Inoltre, la prevista cucina è stata trasformata in lavanderia.

Gli interventi rientrano nella casistica della CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16.

In ordine alle difformità catastali, il C.T.U. ha precisato che le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91 e che, pertanto, sono state dalla stessa aggiornate allo stato di fatto.

L'immobile è attualmente occupato.

Prezzo base d'asta: € 274.000,00 (euroduecentosettanquattromila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 205.500,00 (euroduecentocinquemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 8.200,00 (euroottomiladuecento/00)

- **LOTTO B1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un magazzino al piano S1 di 375 mq (superficie catastale 411 mq) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 1, part. 155, subalterno 56 (ex 51), cat. C/2, cl. 11, 375 mq (superficie catastale 411 mq).

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile confina su tutti i lati con spazio comune, confinante con la Via A. Vivaldi da cui ha accesso.

Al magazzino del seminterrato si può accedere tramite vano scala condominiale o rampa carrabile interna all'area condominiale. Il deposito occupa l'intero perimetro del corpo di fabbrica, con un'area lorda complessiva di 410,37 mq. I pavimenti sono in monocottura. Il piano seminterrato è prevalentemente utilizzato per deposito di materiali di vario genere e come garage.

L'ingresso avviene attraverso una rampa carrabile all'interno dello spazio condominiale, comunicante con la Via A. Vivaldi.

All'interno si rilevano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante (piano terra).

Il magazzino/deposito è per tre lati interrato, mentre sul lato nord è parzialmente interrato.

L'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U., in merito a difformità urbanistico-edilizie, ha evidenziato, in difformità e in ampliamento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, due piccoli vani utilizzati come ripostiglio, uno

di 7,15 mq e un altro di 16,40 mq. Considerata l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/85 la difformità può essere sanata con istanza di condono ai sensi della L. 326/2003.

In ordine alle difformità catastali, il C.T.U. ha precisato che le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91 e che, pertanto, sono state dalla stessa aggiornate allo stato di fatto.

L'immobile è attualmente occupato.

Prezzo base d'asta: € 122.000,00 (eurocentoventiduemila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 91.500,00 (euronovantunomilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 3.650,00 (euotremilaseicentocinquanta/00).

- **LOTTO B2:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso residenziale (quarta elevazione f.t.) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 1, part. 155, subalterno 55 (ex 50), cat. A/2, cl. 11, 195 mq (superficie catastale), aree scoperte 184 mq, vani 4.

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile occupa l'intero piano sottotetto del fabbricato e confina su tutti i lati con spazio comune.

L'ingresso principale dell'abitazione è dall'androne della scala condominiale, comunicante con la Via Antonio Vivaldi, da cui ha accesso.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. Il soggiorno e una camera da letto si affacciano su un balcone di 27,61 mq, l'altra camera da letto su un terrazzino di 23,76 mq. E' presente una *dependance* costituita da un vano letto e un wc, con accesso diretto dal vano scala condominiale e dal terrazzino comune con l'appartamento.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati. L'unità abitativa è stata ricavata dalla trasformazione dell'originario locale di sgombero. L'altezza utile media dell'immobile è limitata a circa 1.50 mt. Un vano è accessibile da una apertura ricavata nel vano scala ed ha altezza media di circa mt 0,90.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 144,25 mq, di cui 79,49 mq sono con altezza inferiore a 1,50 mt.

All'abitazione al piano terzo, si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, dalla Via A. Vivaldi.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cottura e i due bagni che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza utile, con mattonelle di ceramica, così come l'angolo

cottura della cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente e adeguatamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione mediocre, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U., in merito a difformità urbanistico-edilizie rispetto alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, ha evidenziato la modifica della destinazione d'uso in abitativo, dell'altezza, riferita alla linea di colmo, delle tramezzature interne e la realizzazione di due bagni. In merito alla maggiore altezza riferita alla linea di colmo, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995.

In ordine alle difformità catastali, il C.T.U. ha precisato che le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91 e che, pertanto, sono state dalla stessa aggiornate allo stato di fatto.

L'immobile è attualmente occupato.

Prezzo base d'asta: € 34.000,00 (eurotrentaquattromila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 25.500,00 (euroventicinquemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 1.000,00 (euromille/00).

• **LOTTO D:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **un appartamento** al piano secondo di 95 mq (superficie catastale) aree scoperte 88 mq, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca al fg. 1, part. 155, subalterno 14, cat. A/4, cl. 4, vani 5;
- **un lastrico solare** al piano terzo, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al fg. 1, part. 155, subalterno 21;
- **un posto auto** al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al fg. 1, part. 155 sub 38.

Detti beni appartengono a una palazzina denominata "Corpo A" del Complesso "Il Veliero", sita in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6.

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altrà ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la via Don Luigi Sturzo. All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla Via A. Vivaldi.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio senza aperture, da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e uno studio. Un balcone prospetta interamente con la via Don Luigi Sturzo, di 22,65 mq.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 86,68 mq, quella netta utile di 73,57 mq, l'altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale, salvo segni di umidità in corrispondenza del soffitto e di parte della parete del bagno, dovuti ad infiltrazione del terrazzo di copertura. All'esterno il fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartiene al Lotto D, il lastrico solare al piano terzo di circa 103,95 mq e un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la Via Antonio Vivaldi.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U., nel suo elaborato, ha evidenziato che, relativamente al sub 14, l'altezza interna dell'appartamento di 3,00 mt è in parziale difformità dal progetto di cui alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, che prevede un'altezza interna di 2,80 mt.

In ordine alle difformità catastali, il C.T.U. ha precisato che non risultava nessuna planimetria allegata che la stessa ha provveduto all'aggiornamento catastale.

L'immobile è attualmente occupato.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00 (eurosessantaseimila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 49.500,00 (euroquarantanovemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (euroduemila/00).

• **LOTTO E:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **un appartamento** al piano primo, superficie catastale di 66 mq e aree scoperte di 62 mq, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca al fg. 1, part. 155, subalterno 9, cat. A/4, cl. 4, vani 4;
- **un locale box** al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al fg. 1, part. 155, subalterno 26, cat. C/6, cl. 1.

Detti beni appartengono a una palazzina denominata “Corpo A” del Complesso “Il Veliero”, sita in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6.

L’immobile si trova al piano primo di una palazzina denominata “Corpo A”, che il 17/02/2018 ha subito un incendio sviluppatosi in un locale del piano terra, esattamente in corrispondenza dell’appartamento in questione. Tecnici professionisti incaricati dai proprietari del locale incendiato hanno condotto il collaudo sulle condizioni di stabilità delle strutture dei solai danneggiati, depositando relazione tecnica e prove di carico presso il Genio Civile di Messina. Con nota del 20/08/2019, il Genio Civile di Messina ha stabilito la non fruibilità dell’appartamento fino a successive opere di consolidamento e previa approvazione dello stesso. Pertanto, l’appartamento risulta ancora non fruibile come da ordinanza del Comune di Villafranca Tirrena n. 11 del 2019.

La posizione del fabbricato di cui l’immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L’immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altrà ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la Via Don Luigi Sturzo. All’abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla Via A. Vivaldi.

L’appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un piccolo disimpegno. Un balcone di 12,96 mq prospetta sulla via Don Luigi Sturzo.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L’appartamento ha una superficie lorda complessiva di 60,38 mq, quella netta utile di 53,46 mq, l’altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l’angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli infissi delle due camere da letto sono stati danneggiati dall’incendio che ha provocato l’abbassamento del pavimento e l’annerimento delle pareti.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

E' necessario mettere in sicurezza tutti gli impianti che sono stati danneggiati.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione scarso, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartiene al Lotto E, un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la Via Antonio Vivaldi.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U. non ha rinvenuto nessuna difformità urbanistico-edilizia; quanto alle difformità catastali, il C.T.U. ha precisato che per la planimetria catastale del sub 9, mancante, è stata dallo stesso effettuata una variazione.

L'immobile è attualmente libero.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00 (euro trentamila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 900,00 (euro novecento/00).

• **LOTTO F:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **un appartamento** al piano secondo di 81 mq (totale escluse aree scoperte 77 mq), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca al fg. 1, part. 155, subalterno 15, cat. A/4, cl. 4, vani 4½;
- **un posto auto** al piano terra di 8 mq (superficie catastale 10 mq), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al fg. 1, part. 155, subalterno 40, cat. C/6, cl. 1.
- **un lastrico solare** al piano terzo identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al fg. 1, part. 155, subalterno 22.

Detti beni appartengono a una palazzina denominata "Corpo A" del Complesso "Il Veliero", sita in Villafranca Tirrena (ME), Via A. Vivaldi n. 6.

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e dista pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altrà ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la Via Don Luigi Sturzo. All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla Via A. Vivaldi.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Un balcone prospetta interamente con la Via Don Luigi Sturzo, di 13,20 mq.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 77,82 mq, quella netta utile di 68,49 mq, l'altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione buono e recentemente mantenuto. All'esterno il fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartengono al Lotto F, il lastrico solare al piano terzo di circa 102,00 mq e un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la Via A. Vivaldi.

Si segnala che il C.T.U., arch. Maria Antonella Ramuglia, ha rilevato l'assenza di collaudo strutturale. Non risulta, inoltre, rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

Il C.T.U., nel suo elaborato, ha evidenziato che, relativamente al sub 15, l'altezza interna dell'appartamento di 3,00 mt è in parziale difformità dal progetto di cui alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, che prevede un'altezza interna di 2,80 mt.

Nessuna difformità catastale è stata rinvenuta dal C.T.U.

L'immobile è attualmente occupato giusta contratto di locazione regolarmente registrato con scadenza 31/01/2022.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00 (eurosessantamila/00)

Prezzo minimo per offerta: € 45.000,00 (euroquarantacinquemila/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 1.800,00 (euromilleottocento/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Messina (ME), Via Nino Bixio n. 89, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicate, oltre al nome del

Professionista delegato, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il 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.

1) 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, nonché i corrispondenti dati del coniuge se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che l'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

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;

- il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto (75% del prezzo base)**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze;

2) all'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità, non scaduto, dell'offerente (o del legale rappresentante della società);
- copia del bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, intrattenuto presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, codice IBAN **IT 14 O 05036 16501 CC0631612781**, ovvero dell'assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a “*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 148/2019 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Carlo Nucita*”, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e recante l'indicazione del lotto per cui si partecipa. Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

Qualora l'offerta riguardi più lotti (come si dirà più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. L'offerente potrà versare una cauzione anche maggiore, essendo il 10 per cento l'importo minimo a pena di inefficacia.

- 3) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- 4) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; in ogni caso, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.
- 5) l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, 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 alla gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 6) il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.
- 7) il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico alle coordinate bancarie sul conto corrente intestato a “*Procedura esecutiva n. 148/2019 R.G.Es.Imm. Tribunale Messina*”, codice

IBAN **IT 14 O 05036 16501 CC0631612781**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.lgs. 385/93, quanto alla somma corrispondente alla parte ipotecaria del credito.

- 8) le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- 9) l'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
- 10) la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- 11) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 12) in caso di più offerte valide (è valida, come detto, l'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 delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'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 rispetto a quello di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili, sarà effettuata a cura del Custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n. 37 e del D.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che – laddove non risulti già allegata alla perizia di stima – la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio professionale sito in Messina (ME), Via Nino Bixio n. 89.

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista delegato alla vendita Avv. Carlo Nucita, al quale in qualità, anche, di Custode giudiziario potrà essere chiesto di visionare l'immobile, previa prenotazione di visita dell'immobile esclusivamente con modalità telematica mediante il sito Portale Vendite Pubbliche.

Il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", nonché unitamente alla relazione di stima sui siti internet Potale Vendite Pubbliche, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tempostretto.it

Messina, li 08/02/2021

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Nucita

