



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n°60/2020 R.G.E.

(5° ESPERIMENTO DI VENDITA)

L'Avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°60/2020 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 21 dicembre 2021 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, dott. Domenico Armaleo, ha delegato al sottoscritto professionista, già nominato custode giudiziario, il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis 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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F. e/o presso il proprio studio;

- considerato che in occasione del 4° esperimento di vendita del 14.09.2023 è stato aggiudicato solo il lotto 1, mentre per i restanti lotti la vendita è andata deserta per mancanza di offerenti;

- vista il provvedimento del 5.12.2023 con cui il G.E. ha prorogato l'ordinanza di delega, autorizzando ulteriori 3 cicli di vendita;

- ritenuto di dover fissare un nuovo esperimento di vendita con riduzione del prezzo base d'asta in ragione del 10% rispetto alla precedente vendita come statuito dal G.E. con la richiamata ordinanza di proroga della delega del 5.12.2023,

AVVISA

che in data **17 MAGGIO 2024, ore 11,00, presso il proprio studio in Messina, via XXIV Maggio n. 40**, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO N. 2: appartamento indipendente in Graniti, Via Primo Settembre n. 8, dell'estensione di mq. 90 circa su due elevazioni e così composto: il piano terra da una camera, un piccolo vano-ripostiglio ed un locale W.C. In un angolo della camera, lato Sud-Ovest, è presente una scala a chiocciola tonda, con struttura e gradini in ferro, che collega al piano primo.

Il piano primo è composto da un corridoio, una camera con balcone prospiciente sulla via Primo Settembre, ove trovasi "ricavato" sul muro esterno, un vano-caldaia, e da pranzo soggiorno con angolo cottura; detto vano è dotato di finestra che si affaccia su via Loco e di secondo ingresso sul fronte prospiciente via Loco.

Nel Catasto Fabbricati l'immobile è allibrato al foglio 7 particella 635 sub. 4, piano terra e primo, Cat. A/2, classe 6, vani 4,5, rendita € 181,28.

E' locato a terzi in virtù di contratto di locazione (4+4) opponibile alla procedura, registrato ad Aversa il 6.2.2020 al n. 1425 serie 3T, per il canone mensile di € 250,00, con prima scadenza il 14.1.2024.

Valore di perizia: € 45.868,55

PREZZO BASE: euro 31.766,28

OFFERTA MINIMA: euro 23.824,71

RILANCIO MINIMO (in caso di gara): euro 1.000,00

LOTTO N. 3: appartamento indipendente in Graniti, Via Primo Settembre n. 8, dell'estensione di mq. 97 circa su tre elevazioni e così composto: il piano terra funge da ingresso ed è costituito da un corridoio in fondo al quale trovasi una scala a più rampe, con gradini in marmo, che conduce al piano secondo; il piano secondo è composto da una camera dotata di una porta che si apre su un balcone a livello prospiciente sulla via Primo Settembre; altro vano anch'esso dotato di una porta di modeste dimensioni che si apre sul medesimo balcone prima descritto; pranzo soggiorno con angolo cottura e W.C.; il lastrico solare (piano terzo) si raggiunge dall'interno dell'appartamento da cui si diparte una scala con gradini in marmo. Si presenta perimetrato da muretti e regolarmente pavimentato, dotato di punti luce e di erogazione idrica.

Nel Catasto Fabbricati l'immobile è allibrato al foglio 7 particella 635 sub. 6, piano terra, secondo e terzo, Cat. A/2, classe 7, vani 3,5, rendita € 164,49.

L'immobile è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Valore di perizia: € 51.613,70

PREZZO BASE: euro 35.745,08

OFFERTA MINIMA: euro 26.808,81

RILANCIO MINIMO (in caso di gara): euro 1.500,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI

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

All'uopo si precisa:

LOTTO N. 1: L'immobile ricade in zona "B2" di completamento urbano ed è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente è stata rilasciata in data 2.7.2015 l'autorizzazione edilizia N. 13/15 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'agibilità in data 26.11.2015 n. 0007320-

2015 di protocollo. E' stata presentata, poi, la C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) n. 0003220/2017 in data 15.5.2017 per lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne. Nella stessa documentazione tecnica si dichiara che gli interventi consistono in: "realizzazione di un tamponamento parziale di un vano porta esterno che non costituisce nè modifica alla sagoma nè alla volumetria, realizzazione di una tramezzatura al piano terra e al piano primo, realizzazione dell'impianto idrico di carico e scarico al piano terra per la realizzazione di un bagno e nella integrazione e manutenzione dell'impianto elettrico esistente. alla fine di tali realizzazioni ed integrazioni ovviamente saranno eseguite opere di pitturazione negli ambienti interessati dalle stesse".

Ritiene il ctu che debba aggiornarsi l'ultima pratica urbanistica-edilizia (C.I.L.A.) presentata al Comune di Graniti (ME) in data 15/05/2017 prot. 0003220, in quanto lo stato di fatto dell'intervento edilizio accertato nel corso del sopralluogo, pur non modificando la sagoma (ingombro planimetrico) del fabbricato nè la sua volumetria, reca al suo interno alcune difformità:

a) al piano terra: realizzazione di un piccolo locale w.c. in corrispondenza del vano-porta numero civico 4 di vicolo Forlì (chiuso da parete muraria) e di un locale pranzo-soggiorno con annesso posto-cottura avente una superficie utile di circa mq. 24,25 (dotato di due finestre prospicienti vicolo Forlì ed una finestra prospiciente via Gangi; l'ingresso è posto sul fronte che si affaccia su via Gangi) e relativa "precisazione" della reale utilizzazione/destinazione d'uso dei locali/ambienti e delle altezze interne;

b) al piano primo: alcune difformità riguardanti l'esecuzione di una tramezzatura interna e la conseguente realizzazione di un vano pluriuso avente una superficie utile di circa mq. 6,20 dotato di una finestra prospiciente vicolo Forlì, ed un corridoio di disimpegno per lo stesso vano prima descritto, per il locale w.c. dotato anch'esso di finestra che si affaccia su vicolo Forlì, ed un'altra camera avente una superficie utile di circa mq. 12,90 dotata di porta e balcone a livello prospiciente via Gangi, e relativa "precisazione" della reale utilizzazione/destinazione d'uso dei locali/ambienti e delle altezze interne.

Il ctu ha rilevato anche alcune irregolarità catastali consistenti in difformità dello stato di fatto rispetto alla pianta planimetrica regolarizzabili tramite pratica Docfa.

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico dell'aggiudicatario e di esse si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTE N. 2 e N. 3: Gli immobili ricadono in zona "B1" di completamento urbano. Dalla perizia di stima risulta che in data 8.8.1981 è stata rilasciata dal Comune di

Graniti la Concessione Edilizia n. 5/81, e successive varianti, per lavori di ristrutturazione e ampliamento del 2° piano. Successivamente è stata presentata in data 21.10.2015 la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) N. 0006212-2015 e successive varianti, per lavori di ultimazione lavori e diversa distribuzione.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina Via XXIV Maggio n. 40 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

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

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);

b) il nome del professionista delegato;

c) la data 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.**

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

○ un assegno circolare non trasferibile – intestato: **“TRIBUNALE DI MESSINA - PROCEDURA 60/2020 R.G.Es. – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ATTILIO DE GREGORIO”** - di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto);

○ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuali indirizzi mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
 - se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta), del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'esonero della procedura esecutiva dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. è fissata per il giorno **17 MAGGIO 2024, ore 11,00 in Messina, Via XXIV Maggio n. 40, presso lo studio del professionista delegato.**

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

3) L'offerta è inefficace se:

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

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

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

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

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

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

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

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

7) **In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati: **“TRIBUNALE DI MESSINA - PROCEDURA 60/2020 R.G.Es. – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ATTILIO DE GREGORIO”**;

7.1 L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito *Internet* del Tribunale.

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

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

8) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta, la mancanza di certificazioni richieste dalla vigente normativa, la mancanza di qualità, l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

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

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, saranno liberati a cura del custode giudiziario, previa richiesta dell'aggiudicatario, secondo le modalità previste dall'art. 560 cpc.

9) Nel caso in cui:

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

il fascicolo sarà rimesso al G.E, per gli opportuni provvedimenti in ordine al prosieguo della liquidazione.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, per estratto sul sito internet

www.normanno.com, nonché integralmente sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui siti Internet www.tribunale.messina.giustizia.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

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

Le visite degli immobili dovranno essere prenotate inviando la richiesta all'indirizzo mail: attiliodegregorio@virgilio.it **entro quindici giorni prima dell'asta.**

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Attilio De Gregorio in Messina, Via XXIV Maggio n°40 (tel. 0906413095 – 3287377354; mail: attiliodegregorio@virgilio.it).

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

Messina, 13 febbraio 2024

Il Professionista Delegato
(avv. Attilio De Gregorio)
