

## Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite nn. 469/94 - 247/96 R.E.

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Vicari, Notaio in Messina, delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati infra descritti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Orifici, con provvedimento del 9.2.2010 in sostituzione del Notaio Giovanni Paderni, giusta i successivi provvedimenti del G.E., Dott. Antonino Orifici, del 25-26.6.2015, del 16.11.2015 e del 9-11.12.2015, e in esito al provvedimento del G.E., Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, del 22.02.2024,

### **AVVISA**

che la vendita senza incanto, in cinque lotti, avrà luogo nello studio del sottoscritto delegato in Messina, Via Cesare Battisti n. 13, **in data 19 giugno 2024; alle ore 9.00** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 9.30** si **delibererà** su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel fabbricato in Venetico, Via del Mare, a quattro elevazioni fuori terra, oltre cantinato e lastrico solare:

**Lotto 3** – Appartamento ubicato a piano terra, composto da cinque vani ed accessori, della superficie lorda coperta di mq. 162,48 circa, oltre terrazza a livello che, come risulta dalla C.T.U., è stata ampliata in difformità al titolo abilitativo mediante la copertura di due piccoli vani al piano sottostante,

anch'essi realizzati in difformità e non catastati (come da note integrative CTU di cui infra).

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, in ditta esatta, **al fg. 2, part. 670, sub. 2**, Via del Mare, P. T, cat. A/2, cl. 7, vani 7, rendita € 415,75.

**Prezzo base d'asta: euro 72.270,00**

**(settantaduemiladuecentosettanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.000,00 (duemila/00).**

**Lotto 5** – Unità immobiliari a piano cantinato, l'una censita come deposito, composta da ingresso, un vano, corridoio e w.c., della superficie commerciale di mq. 38 circa, l'altra censita come garage, composta da un unico vano, allo stato rustico, della superficie commerciale di mq. 128 circa.

Il C.T.U. ha rilevato la costruzione, in difformità al progetto originario, in parte su una porzione di area del cantinato che nel progetto originario era destinata a corte del fabbricato ed in parte al tratto finale della rampa di accesso in adiacenza al fabbricato esistente, di due corpi di fabbrica, l'uno di circa mt. 2,5, x mt. 4,70 e l'altro di circa mt. 3,30 x mt. 10,80, non catastati (come da note integrative CTU di cui infra).

**Occupate da terzi. Risulta trascritto dopo la trascrizione del pignoramento contratto di vendita per la nuda proprietà.**

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, **al fg. 2, part. 670:**

- **sub. 14**, Via Nauloco n. 9, P. S1, cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 38, rendita € 68,69;

- **sub. 17 (ex. 13)**, Via Nauloco n. 13, P. S1, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 110, sup. cat. mq. 128, rendita € 198,84.

**Prezzo base d'asta: euro 22.900,00 (ventiduemilanovecento/00).**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573**

**c.p.c.): euro 700,00 (settecento/00).**

**Lotto 6** – Lastrico solare a piano quinto, della superficie commerciale di mq. 150 circa.

**Occupato da terzi. Risulta trascritto dopo la trascrizione del pignoramento contratto di vendita per la nuda proprietà.**

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, **al fg. 2, part. 670, sub. 16**, Via Nauloco n. 9, P. 5, cons. mq. 150, lastrico solare.

**Prezzo base d'asta: euro 6.375,00 (seimilatrecentosettantacinque/00).**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573**

**c.p.c.): euro 200,00 (duecento/00).**

**Notizie urbanistiche dei lotti 3 - 5 e 6;** dalle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio il fabbricato in cui ricadono gli immobili risulta edificato con licenza edilizia n. 150 del 30.8.1968 e concessione in variante n. 11 del 20.2.1986; il certificato di conformità e fine lavori è stato rilasciato in data 27.1.1987.

Da nota integrativa del C.T.U. risulta che al piano seminterrato del fabbricato, su una porzione di area che nel progetto originario era destinata a corte del fabbricato ed in parte al tratto finale della rampa di accesso, sono stati realizzati in difformità al progetto originario due corpi di fabbrica, l'uno di circa mt. 2,5, x mt. 4,70 e l'altro di circa mt. 3,30 x mt. 10,80, non catastati e che nell'appartamento a piano primo (lotto 3) l'ampliamento della terrazza a livello, per una superficie utile pari a mq. 47,50, è stata realizzata in difformità al titolo abilitativo mediante la copertura dei suddetti vani depositato al piano sottostante. Da detta nota risulta, altresì, che è stata

presentata la pratica edilizia n. 428/05 per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 in data 7.7.2005 al n. 606, la cui validità è stata subordinata al nulla osta del Genio Civile in ordine all'osservanza della L. 64/74, nulla osta che non è stato successivamente richiesto e quindi non risulta essere stato rilasciato. Il C.T.U. ha precisato che la sanabilità dell'abusivismo del lotto 3 relativo all'ampliamento della terrazza non può prescindere dalla sanatoria dei manufatti al piano seminterrato facenti parte del lotto 5.

Per il lotto 3 il C.T.U. ha, inoltre, rilevato che la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Per i lotti 5 e 6 il C.T.U. ha dichiarato che per regolarizzare il frazionamento del piano cantinato, che in progetto era un vano unico, in due unità immobiliari è necessario presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85 e successive modifiche.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

\* \* \*

Nel fabbricato in Venetico, Frazione Marina, Via Nazionale, a più elevazioni fuori terra oltre piano cantinato:

**Lotto 7** - Immobile ubicato a piano interrato cui si accede sia da Via Nazionale attraverso una rampa protetta da serranda metallica sia dal vano scala dell'edificio, composto da un unico ambiente, della superficie coperta lorda di mq. 321,16 circa, non ultimato.

Su detto immobile grava il diritto reale d'uso sull'area di parcheggio pari a

mq. 19,87 (1/40 della volumetria) riconosciuto con sentenza della Corte d'Appello di Messina n. 7/2020 del 19.12.19, depositata l'8.1.2020, quale giudice di rinvio della Cassazione, in riforma della sentenza della stessa Corte d'Appello n. 528/11 pubblicata il 15.11.2011, trascritta il 4.10.2012 ai nn. 24927/19889.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, in ditta esatta, **al fg. 2, part. 675, sub. 2**, Via Nazionale n. 36/38, P. S1, Cat. F/4.

**Prezzo base d'asta: euro 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00).**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

**Lotto 8** - Appartamento ubicato a piano primo, composto da tre vani ed accessori, oltre balcone e terrazzino.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, **al fg. 2, part. 675, sub. 9 (già sub. 5)**, Via Nazionale n. 36/38, P. 1, Cat. A/2, cl. 6, vani 6, sup. totale mq. 120 (totale escluse aree scoperte mq. 112), rendita € 297,48.

**Occupato da terzi. Risulta trascritto dopo la trascrizione del pignoramento contratto di vendita.**

**Prezzo base d'asta: euro 72.135,00**

**(settantaduemilacentotrentacinque/00). Rilancio minimo in aumento**

**(in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.000,00 (duemila/00).**

**Notizie urbanistiche dei lotti 7 e 8:** dalle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio e dalla documentazione in atti risulta: che il fabbricato in cui ricadono gli immobili è stato edificato con concessione edilizia n. 150/87, che sono state presentate le istanze di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 in data 28.2.1995 prot. 1471 e in data 31.3.1995 prot.

2309 e che è stata rilasciata la concessione edilizia 86/06 del 24.11.2006.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte di acquisto per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte, per ciascun lotto, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato, in Messina, Via Cesare Battisti n. 13, ogni mercoledì non festivo dalle 9 alle 12 (escluso il giorno dell'asta) **e dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà

essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta; del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, seguito dal numero della procedura esecutiva), a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al

10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta sia plurima (riguardante più lotti simili) potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Notaio la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni bancari circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva e al Notaio



delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio, nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo Notaio Delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 degli 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.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, 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 stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) e [www.normanno.com](http://www.normanno.com).

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, sul quotidiano "Gazzetta del Sud".

Si precisa che il Notaio delegato è, altresì, nominato custode giudiziario. La

richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato (090/6409870 - 090/6409852).

Messina, 9.04.2024

**Notaio Giuseppe Vicari**