

Tribunale Civile di Messina

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 73/13 R.E.

Il sottoscritto dottor **Andrea Zuccarello Marcolini**, Notaio in Messina, delegato con ordinanza del G.E., Dott. Daniele Carlo Madia, del 24.01.2018, aggiornata in data 03.02.2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffà, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e provvedimenti successivi, in esito ai provvedimento del G.E., Dott. Domenico Armaleo del 28.3.2022 e del 13.12.2022 e successivo provvedimento del G.E., Dott. Paolo Petrolo, del 28.03.2024

AVVISA

che in data **15 gennaio 2025**, presso il proprio studio in **Messina, via Nino Bixio, n. 89**, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi e con le modalità di cui agli articoli 570 e seguenti c.p.c.; **alle ore 15.30** davanti al sottoscritto delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e **alle ore 16.30**, 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..

LOTTO IV

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Pagliara - Rocchenere, C.da Carrubbara, intera piena proprietà di terreno, dell'estensione catastale complessiva di ettari quattro, are tre e centiare ventitre (Ha 4.03.23), compresa quella occupata da una vasca, non inventariata, e da un piccolo fabbricato rurale non catastato insistente sulla part. 162 e da un deposito e quota di un terzo (1/3) indiviso del terreno, nel suo intero di are venti e centiare dieci (are 20.10); i terreni sono incolti ed abbandonati.

La particella 946, facente parte del lotto, costituisce la strada interna al complesso di proprietà di terzi ed è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso, nonché dei terreni posti a monte anche di proprietà di terzi.

Identificazione catastale: Nel catasto terreni del Comune di Pagliara, **foglio 17, particelle:**

	264, are 1.00, pascolo 1, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,03;	
	950, are 11.81, agrumeto 3, R.D. € 47,57 e R.A. € 13,42;	
	952, are 26.41, agrumeto 3, R.D. € 102,30 e R.A. € 30,01;	
	955, are 0.44, ficodindia 3, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,02;	
	956, are 2.60, agrumeto 3, R.D. € 10,07 e R.A. € 2,95;	
	953, are 2.89, agrumeto 3, R.D. € 11,19 e R.A. € 3,28;	
	954, are 17.36, ficodindia 3, R.D. € 4,03 e R.A. € 0,63;	
	957, are 1.20, agrumeto 3, R.D. € 4,65 e R.A. € 1,36;	
	951, are 14.87, agrumeto 3, R.D. € 59,90 e R.A. € 16,90;	
	639, are 2.65, semin. arb. 2, R.D. € 1,16 e R.A. € 0,48;	
	621, are 2.05, semin. arb. 3, R.D. € 0,74 e R.A. € 0,32;	
	848, are 60.00, semin. arb. 3, R.D. € 21,69 e R.A. € 9,30;	
	849, are 1.60, sem. arb. 3, R.D. € 0,58 e R.A. € 0,25;	
	850, are 1.80, semin. arb. 3, R.D. € 0,65 e R.A. € 0,28;	
	847, are 5.20, semin. arb. 3, R.D. € 1,88 e R.A. € 0,81;	
	162, Ha 1.16.70, semin. arb. 3, R.D. € 42,19 e R.A. € 18,08;	
	214, are 53.80, ficodindia 2, R.D. € 20,84 e R.A. € 5,56;	
	257, are 3.60, incolto prod. U, R.D. € 0,06 e R.A. € 0,04;	
	211, are 2.20, incolto prod. U, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02;	
	258, are 0.90, semin. arb. 2, R.D. € 0,40 e R.A. € 0,16;	
	200, are 4.20, semin. arb. 2, R.D. € 1,84 e R.A. € 0,76;	
	201, are 8.10, uliveto 1, R.D. € 5,23 e R.A. € 5,23;	
	203, are 2.80, semin. arb. 2, R.D. € 1,23 e R.A. € 0,51;	
	205, are 4.20, uliveto 1, R.D. € 2,71 e R.A. € 2,71;	
	206, are 3.40, uliveto 1, R.D. € 2,19 e R.A. € 2,19;	

197, are 1.30, semin. arb. 2, R.D. € 0,57 e R.A. € 0,23;

198, are 3.60, uliveto 1, R.D. € 2,32 e R.A. € 2,32;

199, are 1.80, uliveto 1, R.D. € 1,16 e R.A. € 1,16;

159, are 3.00, uliveto 2, R.D. € 1,55 e R.A. € 1,55;

160, are 2.30, uliveto 3, R.D. € 0,83 e R.A. € 1,01;

161, are 14.90, semin. arb. 3, R.D. € 5.39 e R.A. € 2.31;

105, are 5.50, uliveto 1, R.D. € 3,55 e R.A. € 3,55;

946, are 17.95, agrumeto 3, R.D. € 72,31 e R.A. € 20,39;

158, are 20.10, ficodindia 3, R.D. € 4,67 e R.A. € 0,73.

Al Catasto fabbricati: fg. 16, part. 1036, (già part. 636 ai terreni), cat C/2, cl. 1, cons. mq. 8, sup. cat. mq. 21, rendita € 15,70.

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di consulenza tecnica in parte in zona E - agricola, in parte in zona C1 Residenziale e commerciale, mentre la particella 946 ricade in parte in zona B1 Residenziale e commerciale e in parte in zona E agricola.

Per la realizzazione della strada asfaltata (part. 946) e del suo prolungamento in terra battuta è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 20/06 del 13.11.2006, come risulta dall'atto di provenienza.

Dalla predetta relazione risulta che i manufatti sono verosimilmente tutti di fattura originaria ante 1967. Nella determinazione del complessivo prezzo base d'asta si è tenuto conto delle spese di regolarizzazione del fabbricato insistente sulla particella 162. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

PREZZO BASE: Il valore dell'immobile è determinato nella misura di **Euro 105.745,50 (centocinquemilasettecentoquarantacinque/50)**. **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** Il rilancio minimo in aumento, in caso di gara tra gli offerenti, è determinato in **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

LOTTO VI

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Pagliara, Frazione Rocchenere, Via Piccolo Torrente Pagliara, terreni e fabbricato in corso di costruzione (Corpo B di progetto), facenti parte di piano di lottizzazione. Il fabbricato si compone di un piano interrato, al rustico, privo di intonaco e pavimentazione, e di un piano terra, sempre al rustico, privo di murature perimetrali. Il terreno è esteso complessivamente metri quadrati tremilacentocinquanta (mq. 3.150) circa; le particelle 1173, 1175 e 1177 nel progetto di piano di lottizzazione sono rispettivamente destinate ad area parcheggio e verde pubblico, ad allargamento strada e ad opere di urbanizzazione secondaria.

Identificazione catastale: Nel catasto fabbricati del Comune di Pagliara: **foglio 15, particella 1206:**

sub. 1, Vico IV Novembre Rocchenere snc, P. S1, in corso di costruzione e **sub. 2**, Vico IV Novembre Rocchenere snc, P. T., in corso di costruzione.

Nel catasto terreni del Comune di Pagliara: **foglio 15, particelle:**

1207, are 16.92, agrumeto 1, R.D. € 77,77 e R.A. € 30,58;

1176, are 2.67, agrumeto 1, R.D. € 12,27 e R.A. € 4,83;

1173, are 2.77, agrumeto 1, R.D. € 12,73 e R.A. € 5,01;

1175, are 4.74, agrumeto 1, R.D. € 21,79 e R.A. € 8,57;

1177, are 4.40, agrumeto 1, R.D. € 20,22 e R.A. € 7,95.

Il piano interrato, giusta autorizzazione del G.E., è stato dalla custodia concesso in comodato a terzi.

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il fabbricato Corpo B è stata rilasciata la concessione edilizia n. 2478 del 21.6.2000, relativa al progetto esecutivo dei lotti di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi della L. R. 71/78, scaduta alla data di redazione della perizia. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Dalla relazione di consulenza tecnica e dal C.D.U. in atti le particelle 1207 e 1176 ricadono in zona

C1, la particelle 1173 è destinata ad area parcheggio e verde pubblico, la particella 1175 ad allargamento strada e la particella 1177 ad opere di urbanizzazione secondaria.

PREZZO BASE: Il valore dell'immobile è determinato nella misura di **Euro 119.282,63 (centodiciannovemiladuecentottantadue/63)**. **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** Il rilancio minimo in aumento, in caso di gara tra gli offerenti, è determinato in **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

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

Le offerte, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, **dovranno essere presentate in busta chiusa entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita, - e comunque nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello studio (da Lunedì a Venerdì dalle ore 15,30 alle ore 19,30) - presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via Nino Bixio n. e comunque contattando preventivamente il Professionista delegato ai seguenti numeri: 090.9148111 - 090.9148222.**

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 "P.E.n. 73/13 R.E. - Notaio Andrea Zuccarello Marcolini", 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. 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 é 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 (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata.

La parte aggiudicataria dei lotti 4 e 6 entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Notaio la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile, intestato "P.E.n. 73/13 R.E. - Notaio Andrea Zuccarello Marcolini", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di centoventi 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 "P.E.n. 73/13 R.E. - Notaio Andrea Zuccarello Marcolini", nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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, nascenti dallo stato dei luoghi e da giusti titoli. La vendita è 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 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 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 é 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.

CUSTODIA

Il custode dell'immobile è il Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, con studio in **Messina, via Nino Bixio n. 89**; il custode o suo incaricato sono a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita, contattando preventivamente il Professionista delegato ai seguenti numeri: 090.9148111, 090.9148222.

PUBBLICITA'

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, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tempostretto.it.

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

La relazione di consulenza tecnica di stima del bene immobile, comunque, è depositata agli atti, e può essere consultata anche presso gli uffici del sottoscritto Notaio delegato, a richiesta degli interessati e nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura dello studio sopraindicati. Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal medesimo Notaio delegato presso il proprio studio in **Messina, via Nino Bixio, n. 89.**

Messina, 30.10.2024

Il professionista delegato

Notaio Andrea Zuccarello Marcolini