

**TRIBUNALE DI MESSINA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2022 R.E.**

**II° esperimento**

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Francesca Lo Prete, con recapito professionale in Messina, via A. Cappellini n. 8, quale professionista delegato alla vendita dei beni immobili in calce descritti;

**vista** l'ordinanza del 21 giugno 2024 con la quale il G.E. del Tribunale di Messina, ha disposto la vendita del compendio pignorato, oggetto della esecuzione immobiliare n. 43/2022 R.E. e la delega al sottoscritto 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 da porre in vendita;

**considerato** che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o dal Cancelliere o dal G.E., saranno svolte dal professionista delegato,

**AVVISA**

Che in **data 21 marzo 2025** alle **ore 16,00**, in Messina, via Alfredo Cappellini n. 8, presso il recapito professionale del delegato, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili appresso descritti:

**Lotto 1**

Terreno in San Pier Niceto Via Senatore P. Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- **NCT foglio 2 particella 889 (ex 832)**, qualità uliveto classe 02, are 6 ca 85 reddito dominicale 3,71 Euro, reddito agrario 3.18 Euro.
- **NCT foglio 2 particella 833**, qualità uliveto classe 02, ca 30 reddito dominicale 0,16 Euro, reddito agrario 0.14 Euro

- **NCEU foglio 2 particella 880 (ex 832)**, categoria F/1, superficie cat. 20mq, rendita 0,00 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore P. Pitrone n. 236.

Fabbricato in San Pier Niceto Via Senatore P. Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: **NCEU foglio 2 particella 886 (ex 832)**, categoria C/2, classe 04, superficie commerciale 53 mq, superficie cat. 27 mq, rendita 71,01Euro.

**Conformità edilizia:** Il fabbricato realizzato con struttura leggera, censito al catasto fabbricati al fg.2 part. 886 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino dell'originario stato dei luoghi e cioè mediante demolizione del manufatto abusivo. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: demolizione vuoto per pieno: €. 2.000,00.

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità.

**Prezzo base d'asta: € 43.200,000# (quarantatremiladuecento/00)**

**Offerta minima: € 32.400,00# (trentaduemilaquattrocento/00);**

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

## **Lotto 2**

Appartamento al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore P. Pitrone n. 234, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Pier Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso soggiorno collegato alla zona pranzo tramite un'ampia apertura, disimpegno che collega due camere da letto di cui una con ripostiglio e due bagni, altra camera con accesso dall'ingresso. Dalla zona pranzo si accede ad un lastrico solare (bene identificato part. 52 sub. 4). Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 242 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore P. Pitrone n. 234, piano: Primo. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.

- Terrazzo praticabile al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore P. Pitrone n. 234, della superficie commerciale di 100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, identificato al **foglio 2 particella 52 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria F05, consistenza 100 mq.

**conformità edilizia:** dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 e l'attuale stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura di una finestra prospiciente lo spazio comune con altro appartamento.

Gli interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante presentazione di CILA in sanatoria. Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi: pagamento di sanzione: 1.000,00€ e spese tecniche: 2.000,00€.

**conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura di una finestra prospiciente lo spazio comune con altro appartamento. Le difformità sono state regolarizzate mediante presentazione di Denuncia di variazione planimetrica redatta dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0084746 del 28/07/2023. L'immobile risulta conforme.

**conformità urbanistica:** nessuna difformità.

**Prezzo base d'asta: € 89.010,00# (ottantanovemilataediece/00)**

**Offerta minima: € 66.758,00# (sessantaseimilasettecentocinquantotto/00);**

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

### **Lotto 3**

Appartamento al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore P. Pitrone n. 234, della superficie commerciale di 94,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Pier Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso con angolo cottura tre camere disimpegno e bagno. Dalla zona pranzo si accede al terrazzo. Identificazione catastale: **NCEU foglio 2 particelle graffate 52 sub. 6 e particella 242 sub. 8** (ex part. 52 sub 3 e part. 242 sub 7), categoria A/2, classe 5,

consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore P. Pitrone n. 234, piano: Primo. Immobile risulta costruito antecedentemente al 1967.

Terreno siti a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: **NCT foglio 2 particella 883** (ex fg. 2 part. 51), qualità Vigneto/classe 2, su-perficie 1 are e 69 ca, reddito agrario 0.74 Euro, reddito dominicale 2.23 Euro.

N.5 depositi siti a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 242 subalterno 9** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro.
- **foglio 2 particella 242 subalterno 10** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro.
- **foglio 2 particella 242 subalterno 11** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 82,37 Euro.
- **foglio 2 particella 242 subalterno 12** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 17,04 Euro.
- **foglio 2 particella 882** (ex fg. 2 part. 51), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale 6, rendita 14,20 Euro.

**conformità edilizia:** dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 e l'attuale stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura con struttura precaria in alluminio e vetri di una porzione di corte esterna.

Gli interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante presentazione di CILA in sanatoria. Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi: pagamento versamento: 50,00€/mq di superficie chiusa (50\*7=350) 350,00 €  
spese tecniche e sanzione: 2.000,00€

**conformità catastale:** conforme.

**conformità urbanistica:** nessuna difformità.

**Prezzo base d'asta: € 78.480,00# (settantottomilaquattrocentottanta/00)**

**Offerta minima: € 58.860,00# (cinquantottomilaottocentosessanta/00);**

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

#### **Lotto 4**

Bottega al piano terra sita a Valdina via Andrea Valdina snc, della consistenza di 43,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale. La bottega è inglobata in delle strutture prefabbricate in c.a. di tipo industriale, con divisori interni in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso con area vendita due uffici una sala distribuzione, antibagno, wc. e wc per disabili. Identificazione catastale: **foglio 1 particella 112 sub. 8** (catasto fabbricati), cat. C/1, classe 03, consistenza 43 mq, rendita 1279,16 Euro. L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

Fabbricato per esigenze industriali al piano terra sito a Valdina via Andrea Valdina snc, della superficie commerciale di 276,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale.

Il fabbricato è costruito in componenti di c.a. prefabbricato di tipo industriale, al suo interno si compone di un unico ambiente. L'accesso avviene da una porzione di corte esclusiva. Identificazione catastale: **foglio 1 particella 112 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria D07.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Prezzo base d'asta: € 155.700,00# (centocinquantacinquemilasettecento/00)**

**Offerta minima: € 116.775,00# (centoventinovemilasettecentocinquanta/50);**

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).**

#### **PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE**

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Salvatore Mancuso, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si precisa che maggiori informazioni potranno essere assunte telefonando al n. 339/5047006.

La visita degli immobili potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico, concordato con il custode giudiziario Avv. Francesca Lo Prete, al n. tel. 339/5047006.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il recapito professionale del professionista delegato, in Messina, via Alfredo Cappellini n. 8, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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

- L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene e che sottoscrive l'offerta (**non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità), o se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, certificato camerale aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri, o se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma c.p.c.;

2) i dati identificativi della procedura e del bene per la quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione de prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, fino ad  $\frac{1}{4}$ , è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al

75% del prezzo base mentre non è efficace l'offerta inferiore di oltre ¼ al detto prezzo), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare il termine di 120 gg. dalla data di aggiudicazione, (resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta);

4) Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, anche in ordine a quanto indicato in relazione agli impianti, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumerne direttamente tali incombenze.

5) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti posti in vendita nella stessa data, potrà fare 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.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – proc. es. n. 43/2022 R.E.– prof. delegato avv. Francesca Lo Prete*", per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto). Il deposito cauzionale potrà essere versato anche a mezzo bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") sul conto corrente intestato alla procedura **IBAN: IT37R0342616500CC0010005074**.

L'offerente potrà versare anche una cauzione superiore al 10% del prezzo offerto.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Nel luogo sopraindicato, alla data ed all'ora stabilite dal presente avviso, il professionista delegato procederà alla apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte e subito dopo delibererà sulle stesse, sentiti i soggetti di cui all'art. 572, co. 1, cpc;

- 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 e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;
- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha formulato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo).
- Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato 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 oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- Se l'offerente non si rende aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

**In caso di aggiudicazione:**

l'aggiudicatario, nel termine indicato nella propria offerta (che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione) , dovrà versare il saldo del prezzo a mani del professionista delegato o mediante bonifico sul conto intestato alla procedura che verrà da questi indicato, nonché , nello stesso termine, la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento (che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione e comunicati a mezzo raccomandata). Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta).

Il professionista delegato rilascerà attestazione di avvenuto pagamento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

Gli immobili si vendono 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 (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa, comunque, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, e quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente non pagate dagli esecutati – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati previa ordinanza di liberazione emessa dal G.E.

#### **PUBBLICITA'**

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice Srl alla pubblicazione su: Rivista Aste Giudiziarie; Portale delle Vendite Pubbliche; [www.normanno.com](http://www.normanno.com), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);

#### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al **numero 3395047006** o previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

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

Messina, 28 novembre 2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Francesca Lo Prete**