

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite nn. 284/08 - 71/11 - 151/11 - 40/14 e 171/14 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Luisa Calogero, Notaio in Messina, delegata al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega come rimodulata dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Ugo Scavuzzo, del 6-7.12.2016 e provvedimenti successivi, in esito al provvedimento del G.E., Dott. Daniele Carlo Madia, del 15.1.2025 e al provvedimento del Giudice delegato nel Fallimento n. 2/18 R.G.F., comunicato dal G.E. in data 29.1.2025,

AVVISA

che la vendita senza incanto degli immobili infra indicati, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista in Messina, Via Ducezio 12, in data **21 maggio 2025 ; alle ore 16.30** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore **17.15** 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 complesso immobiliare in Villafranca Tirrena, Frazione Divieto, Via Don Luigi Orione, composto da tre corpi di fabbrica, denominato "La Perla Azzurra":

Lotto 1 - Appartamento ubicato a piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio e corte di pertinenza esclusiva; superficie lorda complessiva mq. 77,38 circa.

Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe G.

Dalla relazione di consulenza risulta collegato all'appartamento adiacente da una porta corazzata prospiciente il disimpegno; nella perizia tecnica integrativa, alla

quale si fa pieno riferimento, il C.T.U. ha indicato i lavori edili e le pratiche per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particelle aggraffate 1649, sub. 4 e 1651, sub. 4 e** Via Don Luigi Orione s.n.c., P. T., Cat. A/2, cl. 6, vani 4, rendita € 84,70.

Occupato da terzi.

Solo ove ne ricorrano le condizioni l'immobile dovrà essere offerto in prelazione all'avente diritto qualora sussistano tutti i requisiti di cui all'art. 9 del D.Lgs. **20.06.2005** n. 122.

Prezzo base d'asta: euro 54.275,00
(cinquantaquattromiladuecentosettantacinque/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Lotto 40 - Box auto/cantina a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano avente forma irregolare, della superficie lorda di mq. 71 circa.

Il C.T.U. ha rilevato una diversa distribuzione rispetto al progetto con accorpamento del box auto e della cantina, regolarizzabile mediante realizzazione di tramezzatura interna.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 23,** Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 79, Cat. C/6, cl. 4, rendita € 77,00.

Prezzo base d'asta: euro 35.000,00 (trentacinquemila/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (mille/00).

Lotto 41 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano

della superficie lorda di mq. 37 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 29**, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 41, Cat. C/6, cl.4, rendita € 40,13.

Prezzo base d'asta: euro 20.450,00 (ventimilaquattrocentocinquanta/00).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 500,00 (cinquecento/00).

Lotto 42 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 22,70 circa. Nella perizia integrativa è stato precisato che occorre realizzare la parete e la porta di accesso dall'area di manovra comune, come previsto dalla C.E. 35/2011 e provvedere alla regolarizzazione della planimetria catastale che comprende anche una parte dell'area di manovra prevista in progetto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 30**, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq.57, Cat. C/6, cl.4, rendita € 54,23.

Prezzo base d'asta: euro 11.350,00 (undicimilatrecentocinquanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00 (trecento/00).

Lotto 43 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 26 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 32**, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 29, Cat. C/6, cl.4, rendita € 28,20.

Prezzo base d'asta: euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00). Rilancio

	minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00	
	(trecento/00).	
	Lotto 44 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano	
	della superficie lorda di mq. 21 circa.	
	Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, foglio 2,	
	particella 1652, sub. 33, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 23, Cat.	
	C/6, cl.4, rendita € 22,78.	
	Prezzo base d'asta: euro 11.600,00 (undicimilaseicento/00). Rilancio minimo	
	in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00	
	(trecento/00).	
	Lotto 45 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano	
	della superficie lorda di mq. 18 circa.	
	Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, foglio 2,	
	particella 1652, sub. 34, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 20, Cat.	
	C/6, cl.4, rendita € 19,52.	
	Prezzo base d'asta: euro 9.950,00 (novemilanovecentocinquanta/00). Rilancio	
	minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00	
	(trecento/00).	
	Lotto 46 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano	
	della superficie lorda di mq. 23 circa.	
	Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, foglio 2,	
	particella 1652, sub. 35 Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 25, Cat.	
	C/6, cl.4, rendita € 24,94.	
	Prezzo base d'asta: euro 12.700,00 (dodicimilasettecento/00). Rilancio	
	minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00	

(trecento/00).

Lotto 47 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 21 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 36** Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 25, Cat. C/6, cl.4, rendita € 22,78.

Occupato da terzi giusta contratto di locazione transitoria stipulato dal custode.

Prezzo base d'asta: euro 11.600,00 (undicimilaseicento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00 (trecento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il complesso edilizio in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate la concessione edilizia n. 49 del 14.9.2006 e quella in sanatoria n. 35 del 4.8.2011 e che non è stata rilasciata l'abitabilità. Nella relazione di consulenza tecnica integrativa cui si fa riferimento sono stati indicati i lavori e le pratiche per la regolarizzazione catastale e urbanistica del lotto 1 nonché le pratiche per ottenere l'agibilità del piano cantinato. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Lotto 26 - Deposito ricadente a piano seminterrato dell'edificio in Villafranca Tirrena, Via Nazionale, corpo B, della superficie lorda complessiva di mq. 16,80 circa.

A Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 1, particella 3047, sub. 14**, Via Nazionale n. 442, P. S1, scala B, Cat. C/2, cl. 5,

cons. mq. 14, rendita € 15,18.

Prezzo base d'asta: euro 1.568,25 (millecinquecentosessantotto/25). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 100,00 (cento/00)

Lotto 28 - Appartamento ubicato a piano terra dell'edificio in Villafranca Tirrena, Via Nazionale, Corpo B, composto da ingresso-soggiorno, due vani, cucina, bagno e balconi; superficie lorda complessiva mq. 98,20 circa. Il C.T.U. ha rilevato la chiusura del balcone lato cucina regolarizzabile mediante ripristino dello stato di luoghi dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione dell'originario prezzo base d'asta. Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe G.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 1, particella 3047, sub. 16**, Via Nazionale n. 442, P. T, scala B, Cat. A/2, cl. 10, vani 5,5, rendita € 218,72.

Prezzo base d'asta: euro 29.682,00 (ventinovemilaseicentottantadue/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (mille/00).

Notizie urbanistiche comuni ai lotti 26 e 28: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il complesso in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate le concessioni edilizie n. 48 del 9.10.2000 e in variante n. 22 dell'8.4.2004. Il C.T.U. ha precisato che manca l'abitabilità e che con nota prot. 927 del gennaio 2006 il Comune comunicava alla ditta costruttrice che l'abitabilità richiesta non poteva rilasciarsi in quanto gli scarichi fognari non erano stati realizzati in conformità della normativa vigente. 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, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato, in Messina, via Ducezio 12, ogni martedì non festivo dalle ore 17.00 alle 19.00 **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 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.

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;

f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc.

esecutiva n. .../ R.E. - (seguito dal numero della procedura esecutiva) - Notaio...

(seguito dal nome del professionista delegato)", 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 riguardi più lotti

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 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 versare al Notaio la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Sempre entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione la parte aggiudicataria di ciascun lotto dovrà, altresì, versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio o bonifico, 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 proprio 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 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.

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.messinasportiva.it.

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

Custode Avvocato Teresa Di Pietro, con studio in Messina, Via Risorgimento 69
(tel. 090/669650 email dipietroteresa@libero.it).

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

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

Messina, 28.02.2025

Notaio Luisa Calogero