

**TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA**

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE 188/2015

Dott. DANIELE MADIA

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

(Vendita senza incanto)

Il sottoscritto avv. LETTERIO INTERDONATO del Foro di Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina con Ordinanza di delega del 29/11/2016, visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. cod. proc. civ., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito in Legge n. 132/2015,

**AVVISA**

Che in data **12 settembre 2018, alle ore 10.00**, presso il proprio studio sito in Messina, Via Garibaldi, n. 13, piano II°, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili pignorati – *infra* descritti – di cui alla procedura esecutiva n. 188/2015 R.G.E. promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

- 1) La vendita avrà luogo in tre lotti.
- 2) Il prezzo base della vendita, come da succitato provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 29/11/2016 e Relazione Peritale depositata in atti, e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.), vengono così fissati per la I° asta del II° ciclo, come autorizzato con provvedimento del G.E. del 15/05/2018:

**Lotto 1 – Prezzo base: Euro 135.412,50; Aumento minimo: Euro 6.000,00.**

**Lotto 2 – Prezzo base: Euro 17.661,25; Aumento minimo Euro 500,00**

**Lotto 3 – Prezzo base: Euro 60.000,00; Aumento minimo Euro 3.000,00**



3) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sottoscritte ed in bollo dell'importo di € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato fino alle ore 12.00 del giorno precedente la vendita, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico (lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì, dalle ore 10.30 alle ore 12.00, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00).

Le offerte dovranno contenere: l'indicazione del numero della Procedura, del professionista delegato, dell'immobile cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base, come sopra indicati, pena l'inefficacia della stessa offerta), del tempo e del modo del pagamento della somma offerta (è fatta salva, invero, la facoltà dell'offerente di indicare un termine di versamento più breve rispetto a quello massimo indicato *infra* al presente avviso, circostanza, quest'ultima che, in caso di più offerte equiparabili sotto il profilo del prezzo di acquisto proposto, sarà valutata dal professionista delegato e/o dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ai fini dell'individuazione della migliore offerta), dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato), si intendono per dati identificativi: **il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile** (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, è necessaria, altresì, l'indicazione dei corrispondenti dati identificativi del coniuge offerente, è gradita l'allegazione dell'estratto del certificato di matrimonio), **recapito telefonico fisso e mobile** del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà essere presente nel luogo di esperimento della vendita, nella data e all'ora sopra specificati, **si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a**



**soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), nonché, l'espressa **dichiarazione** di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e dei successivi provvedimenti che ne regolamentano lo svolgimento.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, 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.

Le offerte dovranno essere corredate, altresì, da un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura**

**esecutiva n° 188/2015 R.G. Es. – Professionista delegato avv. Letterio**

**Interdonato**", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, (ove l'offerta riguardi più lotti, **potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo**). Nessuna somma verrà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Si precisa, altresì, che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, come sopra specificato.

Al momento del deposito, il professionista delegato – od un suo incaricato- provvederà ad annotare sull'esterno della busta contenente l'offerta d'acquisto i seguenti dati: le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede allo stesso deposito, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e



la data della vendita, **e null'altro. 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.**

Qualora l'offerente sia coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali del minore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che andrà allegata.

Qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o, per converso, la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.

In ogni caso l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in ipotesi di mancata presentazione, qualora l'offerta dell'assente sia la sola ed unica depositata, l'immobile verrà comunque aggiudicato allo stesso offerente non presente.

4) In data **12 settembre 2018, alle ore 10.00**, presso il suindicato studio del professionista delegato, davanti al medesimo ed alla presenza dello/degli offerente/i, si procederà all'apertura della/e busta/e contenente/i la/e offerta/e ed **in pari data, alle ore 10.15**, si delibererà sulla/e stessa/e, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. In caso di più offerte valide, si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

In assenza di adesione alla gara sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha avanzato la migliore offerta, avuto riguardo, oltre che



dell'entità del prezzo proposto per l'acquisto, anche della misura della cauzione versata e del termine indicato per il versamento a saldo del prezzo di aggiudicazione. Ove le offerte d'acquisto dovessero essere tutte equiparabili alla luce dei criteri anzidetti (entità del prezzo, misura della cauzione e termine indicato per il versamento del saldo-prezzo), l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha depositato l'offerta per primo.

5) L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine specificatamente indicato nella relativa offerta di acquisto – termine che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, salva la previsione del pagamento rateale, (a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo entro il termine di 12 mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo) – ai sensi dell'art. 41 del DLgs 385/93 dovrà versare direttamente al creditore precedente **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni** la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa vantato e dovrà, altresì, versare e consegnare al Professionista delegato, presso il relativo studio ed a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 188/2015 R.G. Es. – Professionista delegato avv. Letterio Interdonato**", l'eventuale differenza di prezzo di acquisto, (il versamento dovrà essere effettuato a mani del professionista delegato, su libretto bancario aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento) dedotta la cauzione già versata, nonché ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista medesimo tenuto conto della tipologia di acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.



6) Ai sensi degli artt. 17 e 40 legge 47/85 e del T.U. del 6/6/2001 n. 380, dalla perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per completezza, risulta che:

- l'immobile pignorato **Lotto 1** non risulta essere in regola urbanisticamente, poiché la destinazione urbanistica originaria di parcheggio è vincolata per legge, ed in quanto tale il bene non è commerciabile. Per poter commercializzare il bene, occorre ripristinarne la destinazione d'uso originaria. Si dovrà, quindi, riportare il tutto a parcheggio, così come previsto nel progetto originario del 1968 mediante presentazione presso gli uffici tecnici del Comune di Messina di un progetto ai sensi dell'art. 13, sanando così anche i frazionamenti catastali non autorizzati urbanisticamente.

Per rendere sanabile l'immobile, si ritiene che le spese occorrenti per diritti comunali, ed eventuali sanzioni e competenze tecniche si possano considerare con un importo pari ad € 5.000,00. Allo stato attuale la planimetria catastale presente in banca dati non presenta difformità.

- l'immobile pignorato **Lotto 2** non risulta essere in regola urbanisticamente, poiché la destinazione urbanistica originaria di parcheggio è vincolata per legge, ed in quanto tale il bene non è commerciabile. Per poter commercializzare il bene, occorre ripristinarne la destinazione d'uso originaria. Si dovrà, quindi, riportare il tutto a parcheggio, così come previsto nel progetto originario del 1968 mediante presentazione presso gli uffici tecnici del Comune di Messina di un progetto ai sensi dell'art. 13, sanando così anche i frazionamenti catastali non autorizzati urbanisticamente.

Per rendere sanabile l'immobile, si ritiene che le spese occorrenti per diritti comunali, ed eventuali sanzioni e competenze tecniche si possano considerare con un importo pari ad € 5.000,00. La planimetria catastale presente in banca dati



del subalterno n. 71 non è conforme allo stato dei luoghi. Essa, infatti, presenta un tramezzo di separazione con l'unità immobiliare urbana limitrofa indicata con il subalterno n. 69 che di fatto non esiste, infatti si tratta di un ambiente unico. Le spese per regolarizzare tale difformità ammontano a circa € 350,00.

- l'immobile pignorato **Lotto 3** presenta all'interno un soppalco in acciaio, all'altezza di 2.00 m, del quale, da indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici Urbanistici Comunali e presso gli Uffici del Genio Civile di Messina, non vi è riscontro e pertanto non presenta alcuna regolarità tecnica amministrativa. Detto soppalco, non giustificato urbanisticamente, si ritiene essere abusivo e se ne dovrà prevedere la demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto non è possibile sanare l'abuso, poiché l'altezza del deposito risulta essere inferiore ai 2,40 m così come previsto da regolamento edilizio comunale. Le spese di demolizione compreso il trasporto a rifiuto si conteggiano per un importo pari a circa 7.500,00. Allo stato attuale la planimetria catastale presente in banca dati non presenta difformità.

La vendita degli immobili pignorati avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso



e dell'anno precedente non ancora 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del DLgs n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

Un estratto del presente avviso, comprensivo dei dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico, **(il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria, omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene)** sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e come stabilito nel succennato provvedimento del 7/10/2016, sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il



modulo sintetico oggetto di convenzione) e [www.TEMPOSTRETTO.it](http://www.TEMPOSTRETTO.it); sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, giusta ordinanza di conferma di delega del 15/05/2018, il tutto unitamente alla relazione di stima.

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**Lotto 1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Messina, Via Mario Reitano Spadafora, n. 1/F Isolato 43.

Il fabbricato che ospita il locale, oggetto di esecuzione, si estende tra la Via Mario Reitano Spadafora, il Viale Europa e la Via Sicilia.

Il locale ha accesso diretto dalla Via Mario Reitano Spadafora per mezzo di una rampa carrabile.

Si tratta di un grande ambiente adibito a deposito commerciale, dotato di wc e confinante nell'insieme con i subalterni 70 e 71, ai quali allo stato attuale serve anche da unico accesso e con i quali forma un unico grande ambiente *open space*.

Ubicato al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 600 mq.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina:

in ditta esatta, **Foglio 124, Mappale 145, Subalterno 69, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 578 mq, Posto al Piano S1, - Rendita: Euro 2.597,06, - registrata all'UTE con la scheda ME0179109.**

L'edificio è stato costruito nel 1969. L'unità immobiliare è identificata con il



numero di interno 1/F, ha un'altezza interna che varia dai 4,5 m ai 3,5 m, mantenendosi mediamente intorno ai 4 m.

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera di adeguamento al DDR 686 del 2/09/2002, rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11/10/1993 l'immobile è identificato nella zona "B1".

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è anche Custode giudiziario dell'immobile sopra descritto e che ogni ulteriore informazione, ai fini della partecipazione alla vendita e della visita del medesimo bene, potrà essere richiesta allo stesso professionista, telefonando al n. 090/9571775, ovvero al n. 328/6730661.

**Lotto 2** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di ufficio sito in Messina, Via Mario Reitano Spadafora, n. 1/F Isolato 43.

Il Fabbricato che ospita il locale oggetto di pignoramento si estende tra la Via Mario Reitano Spadafora, il Viale Europa e la Via Sicilia.

Il locale ha accesso diretto dalla Via Mario Reitano Spadafora per mezzo di una rampa carrabile.

Si tratta di un ambiente comunicante con il subalterno n. 69 e con il quale forma un unico spazio.

Attualmente il presente cespite non ha accesso autonomo, così come invece è rappresentato nella Planimetria Catastale e nella D.I.A., ma vi si accede invece dall'ingresso del Sub. 69 e non presenta neanche la parete divisoria con il Sub. 69, così come invece rappresentato nella planimetria catastale.

Ubicato al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 87 mq.

Confinante con Via Spadafora, con rampa di accesso e con altri locali sub 69 e



sub. 70. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina: in ditta esatta,

**Foglio 124, Mappale 145, Subalterno 71, Categoria A/10, Classe 1, Superficie catastale 83 mq, posto al piano S1, - Rendita: Euro 1.094,89 – registrata all'UTE con la scheda ME0179111.**

L'edificio è stato costruito nel 1969. L'unità immobiliare è identificata con il n. 1/F d'interno, ha un'altezza interna di circa 3,80 m.

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera di adeguamento al DDR 686 del 2/09/2002, rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11/10/1993 l'immobile è identificato nella zona "B1".

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è anche Custode giudiziario dell'immobile sopra descritto e che ogni ulteriore informazione, ai fini della partecipazione alla vendita e della visita del medesimo bene, potrà essere richiesta allo stesso professionista, telefonando al n. 090/9571775, ovvero al n. 328/6730661.

**Lotto 3 – Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Messina, Via Saponara, SS. Annunziata.**

Il bene in oggetto è un locale seminterrato formato da un grande ambiente adibito a deposito dotato di un wc a cui si accede da un piccolo ingresso. L'accesso al locale è consentito anche da altri due ingressi esterni, ubicati rispettivamente lungo il prospetto principale e lungo quello posteriore, tramite due saracinesche in metallo.

All'interno del deposito vi è la presenza di un ambiente destinato ad ufficio e di un wc.

Nel grande ambiente destinato a deposito vi è la presenza di un soppalco in acciaio, della cui regolarità tecnica amministrativa però non vi è traccia presso gli



Uffici Tecnici Amministrativi Comunali e presso gli Uffici del Genio Civile di  
Messina.

Ubicato al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa  
300 mq. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina:

**Foglio 102, Mappale 2054, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 3, Superficie  
Catastale 290 mq, posto al piano S1, - Rendita: Euro 483,40, - registrata  
all'UTE con la scheda ME0179115.**

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,50 m.

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera di adeguamento al  
DDR 686 del 2/09/2002, rielaborazione totale in adeguamento al parere del  
C.R.U. n. 876 del 11/10/1993 l'immobile è identificato nella zona del Piano  
Particolareggiato di Risanamento, ambito Annunziata.

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è anche Custode giudiziario  
dell'immobile sopra descritto e che ogni ulteriore informazione, ai fini della  
partecipazione alla vendita e della visita del medesimo bene, potrà essere  
richiesta allo stesso professionista, telefonando al n. 090/9571775, ovvero al n.  
328/6730661.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa, in ogni caso, riferimento ai  
provvedimenti in atti concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 15 maggio 2018

Il Custode e Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.*

(Avv. Letterio Interdonato)

