

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto a prezzo ribassato

N. 271/2018 R.G. Es. Imm. – G.E. dott. Petrolo

Il sottoscritto, **Avv. Francesco Sciortino**, iscritto nell'Albo degli Avvocati di Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, con ordinanza del 22.02.2022 confermata e rinnovata con provvedimento depositato il 09.01.2024.

AVVISA

che **giorno 26 luglio 2024, alle ore 10.30**, presso il proprio studio legale, in Messina, via Cavalluccio 30, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., così come modificati dal D.L. n.83 del 27.06.2015, convertito dalla Legge n. 132 del 06.08.2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente **LOTTO**: Piena proprietà di fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Torregrotta (ME) via XXI ottobre n. 482.

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati Comune di Torregrotta (ME) Fg.3 part.889 sub 4, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq.180, totale escluse aree scoperte mq.176, Rendita euro 318,14, Via Ventuno Ottobre n. 370.

Descrizione dell'immobile:

piano terra (prima elevazione fuori terra) composto da ingresso, locale garage, salone, cucina, bagno ed un ambiente, derivato dalla chiusura di un cortile interno, dotato di angolo cottura. All'ingresso è presente una scala ad una rampa, realizzata in muratura e rivestita in marmo, per mezzo della quale si collega il piano terra con il primo piano.

primo piano (seconda elevazione fuori terra) composto da disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno e n. 2 camere, con balcone prospiciente la via XXI Ottobre e terrazzino realizzato sul solaio di copertura al di sotto del quale è stato ricavato l'ambiente/chiusura ubicato al pian terreno.

piano secondo (terza elevazione fuori terra) composto da terrazzo di copertura calpestabile e locale deposito realizzato in struttura mista, alla sommità del quale si rileva la presenza di una copertura in eternit.

Licenza edilizia ed abitabilità:

- I° Licenza Edilizia n. 1362 del 07/07/1951 per la costruzione di un fabbricato di modeste dimensioni ad una elevazione fuori terra. Istanza presentata in data 29/06/1951 reg. n. 25.
- II° Licenza Edilizia n. 134 del 26/12/1954 per la sopraelevazione dell'immobile di cui all'oggetto. Istanza presentata in data 23/12/1954.
- III° Licenza Edilizia (nulla Osta) per modifica e ampliamento immobile in oggetto, di cui al 463 del 07/06/1966. Istanza presentata in data 03/05/1966.

Urbanistica e Catasto:

si rileva un intervento di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, presentato solamente all'Agenzia

delle Entrate Ufficio provinciale per il catasto, riportato in visura catastale come “*variazione del 29/07/2004 protocollo n. ME0136452 in atti dal 29/07/2004 fusione-diversa distribuzione degli spazi (n.4728.1/2004)*” senza la presentazione di alcuna istanza di Autorizzazione Edilizia, nonché le variazioni rispetto all’ultimo progetto autorizzato che di seguito si elencano:

- piano terra: 1) eliminazione di un tramezzo nell’attuale salone; 2) eliminazione tramezzo nel vano cucina;3) ampliamento w.c.4) chiusura, mediante solaio, di una chiostrina.

- piano primo: 1) eliminazione tramezzo nell’attuale camera da letto matrimoniale; 2) spostamento tramezzo zona scala disimpegno a vantaggio dell’ampliamento di una camera attigua; 3) spostamento varco accesso al nuovo costituito disimpegno in continuità con quello in zona scala; 4) rimodulazione bagno consistente sia nell’ampliamento che nello spostamento del locale; 5) in conseguenza dello spostamento del bagno, creazione dello spazio ove è collocata la scala di collegamento con il terrazzo soprastante quale parziale superficie di copertura; 6) realizzazione su detta porzione di copertura, di un locale deposito per mq 14 al lordo dei muri perimetrali).

Vincoli ed oneri giuridici:

A) *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE n. 49204/9609 del 11/12/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Grosso Vincenzo del 04/12/2008 rep. n.51363/6666 -

B) *Trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE n. 24767/18686 del 18/10/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/08/2018 numero di repertorio 3136 – *Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello di Messina.*

Stato di occupazione:

- L’immobile risulta NON occupato.

PREZZO BASE: € 60.265,00 (sessantamiladuecentosessantacinque/00), al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell’acquirente.

Offerta minima: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato. L’offerta minima, pertanto, dovrà essere pari o superiore ad **€ 45.198,75** (quarantacinquemilacentonovantotto/75), pena l’inefficacia dell’offerta.

Rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila/00).

* * * * *

Il bene di cui al lotto sopra indicato, meglio descritto nella perizia di stima in atti, cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L’esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all’anno in corso ed al

precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto per il sopra descritto immobile, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma 3° di tale articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, eccetto il DEBITORE, personalmente oppure a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile o ancora da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 c.p.c.

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato o di un suo delegato, presso il suo studio, in Messina, via Cavalluccio, 30, il modulo di partecipazione, reperibile presso la Cancelleria oppure sul sito www.asteannunci.it, debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo da €16,00, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di vendita fissata nel presente avviso**; tale modulo potrà essere depositato dal Lunedì al Venerdì dalle ore 10.30 alle 12.00, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato al numero di telefono 3470323515

Il modulo di partecipazione contenente l'offerta, redatto in carta semplice con apposizione di bollo di €16,00, nella forma della proposta irrevocabile di acquisto, dovrà necessariamente contenere:

- a) L'indicazione del Tribunale ed il numero della Procedura Esecutiva (TRIBUNALE DI MESSINA – PROCEDURA ESECUTIVA N. 271/2018 R.G. Es. Imm.);
- b) L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita (Avv. Francesco Sciortino);
- c) L'individuazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento;
- d) Il prezzo offerto, che non potrà mai essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base, e quindi almeno pari a **€ 45.198,75** (quarantacinquemilacentonovantotto/75);
- e) L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f) La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- g) I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:
 - **Persona fisica**: cognome – nome – luogo e data di nascita – codice fiscale - residenza e/o domicilio – stato civile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime

patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita – copia del documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge).

Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.

- **Offerta formulata da un genitore esercente la potestà su un minore**: ai dati di cui al precedente punto andrà aggiunto il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori.
- **Persona Giuridica**: andranno indicati denominazione – sede – codice fiscale e/o partita IVA – Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in busta chiusa, all'interno della quale devono essere necessariamente inserite, a pena di nullità dell'offerta, inoltre:

- 1) Fotocopia del documento di identità e della tessera sanitaria dell'offerente, in corso di validità;
- 2) Distinta del Bonifico Bancario indirizzato alle coordinate IBAN IT 39 Z 05036 16503 CC0641732768, intestato a ***“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 271/2018 - R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Francesco Sciortino”***, con causale “versamento cauzione” ovvero assegno circolare bancario non trasferibile, intestato ***“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 271/2018 - R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Francesco Sciortino”***, di un importo minimo, a pena di inefficacia dell'offerta, **pari al 10% del prezzo offerto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione (l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta). Le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute in caso di rifiuto all'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario.

Qualora la cauzione versata mediante bonifico non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura all'atto di apertura della busta ovvero l'assegno circolare non risulterà allegato all'offerta nella busta, l'offerta sarà esclusa.

Qualora l'offerta sia promossa da più soggetti sarà necessario indicare nel modulo di partecipazione il soggetto delegato a formulare eventuali offerte in rilancio oppure a rendere dichiarazioni vincolanti.

La busta presentata dovrà essere completamente anonima (ossia non deve riportare alcun segno distintivo a penna o a matita o presentare altre alterazioni che la rendano riconoscibile), pena la mancata ricezione della stessa.

Il Professionista Delegato, o altro professionista incaricato, cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo nel frontespizio della stessa – dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche persona diversa dall'offerente – le generalità di chi presenta l'offerta (non dell'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data della vendita, la data e l'ora di presentazione.

Si ribadisce che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **IRREVOCABILE** e quindi vincolante per l'offerente, sicché, in mancanza di altre offerte, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita, sicché in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

Per tutto quanto qui non espressamente descritto si applicano le indicazioni contenute nell'ordinanza di delega e le vigenti norme di legge.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Alla data ed all'ora prevista, alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, laddove presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ex art. 588, 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si avverte che l'Ufficio si riserva di non dare luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene, ovvero si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo finale raggiunto sia inferiore a quello base.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa, con rilancio minimo prefissato nella misura su indicata.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo preventivamente stabilito dal Professionista Delegato (180 sec.), vi siano stati altri ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLE SOMME DI AGGIUDICAZIONE

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, versare la differenza tra la somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e quella versata come cauzione (saldo prezzo), nonché le spese di trasferimento, ossia gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene (imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% dei compensi del delegato per la per la fase di trasferimento del bene ed il relativo importo delle spese generali), che verranno liquidate e comunicate all'aggiudicatario dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione, alla residenza o al domicilio eletto (in mancanza le comunicazioni verranno seguite presso la Cancelleria del Tribunale). Le superiori somme liquidate dal delegato dovranno essere versate tempestivamente a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato **“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 271/2018 - R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Francesco Sciortino”** a mani del Professionista Delegato ovvero a mezzo bonifico bancario istantaneo ed irrevocabile nel c/c intestato alla procedura esecutiva, alle seguenti coordinate IBAN coordinate IBAN IT 39 Z 05036 16503 CC0641732768, indicando nella causale **“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 271/2018 - R.G.Es.Imm. saldo prezzo di aggiudicazione”**, o secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, nelle modalità che verranno comunicate dal Professionista Delegato; **le restanti occorrende liquidate dal delegato dovranno essere versate entro il medesimo termine con le modalità e le causali indicate e comunicate dal Professionista delegato.**

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo e delle suddette occorrende a carico dell'aggiudicatario: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare nella domanda un termine più breve (circostanza che verrà altresì valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); in tal'ultimo caso tutte le suddette somme dovranno essere versate entro e non oltre tal'ultimo termine.

In caso di inadempimento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del pagamento delle somme successive alla medesima spettanti all'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizione e trascrizioni verranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ove, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

DISPOSIZIONI PER SOPRALLUOGHI E VISITE NEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile in vendita potrà essere visionato con l'ausilio del sottoscritto Custode Giudiziario, esclusivamente previa prenotazione da effettuarsi sul "Portale delle Vendite Pubbliche" al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Il Custode provvederà, quindi, a contattare i richiedenti visita per fissare appuntamento sui luoghi.

Il custode, laddove gli interessati manifestino per iscritto specifico consenso, potrà sostituire la visita in presenza con l'esibizione di dossier foto/video illustrativo del bene sottoposto a vendita.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita e la relazione di stima sono pubblicate *on line* sul "Portale delle Vendite Pubbliche", consultabile al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, e possono essere consultate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta anche sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it. L'avviso di vendita sarà pubblicato pure sul quotidiano "Gazzetta del Sud", e sul sito www.tempostretto.it;

Lo stesso e la relazione di stima saranno visionabili anche presso lo Studio legale del Professionista Delegato, in Messina, via Cavalluccio, 30, tel. 3470323515, e-mail fr.sciortino@gmail.com, nei giorni da Lunedì a Venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.00, esclusivamente previo appuntamento telefonico.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega.

Messina, 30 aprile 2024

Il professionista delegato e custode
Avv. Francesco Sciortino