

A. V. D.

Associazione Vendite Delegate

Via Oratorio della Pace, n. 3 - 98122 MESSINA (ME) - tel.- telefax: 090.6012019

e-mail certificata: avd@pec.giuffre.it

P. I.V.A.: 03098390838

Esecuzione n. 131/2022 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Custode Giudiziario: Avv. Salvatore Arlotta

Delegato alla vendita: Avv. Salvatore Arlotta

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Arlotta,

- vista l'ordinanza emessa in data 19.01.2024 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 131/2022 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

- considerato, pertanto, che occorre procedere all'espletamento del primo tentativo di vendita senza incanto secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza,

AVVISA

che il giorno **19 LUGLIO 2024, ALLE ORE 16.30, PRESSO LO STUDIO LEGALE MELAZZO SAIJA & ASSOCIATI, SITO IN MESSINA, VIA ENZO GERACI IS. 78 N. 23**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Giuseppe Puglisi ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16,00, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO 1 COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO sito in Spadafora (ME), raggiungibile da via Carrara n. 30 c - scala c, piano terra**, composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, bagno, camera da letto singolo e numero due camere matrimoniali. Dalla cucina-soggiorno-pranzo si accede al cortile di pertinenza esclusiva, della misura lorda di mq 38,85; da una delle due camere da letto

matrimoniale si accede ad un ulteriore piccolo cortile che prospetta su area condominiale, della misura lorda di mq 13,70. L'unità abitativa ha una altezza interna di mt 2,95 e sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata di circa mq 110,31. **L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 1, particella 906, subalterno 23, categoria A/2a, classe 6, superficie catastale mq 104, vani 5,5, piano T, rendita Euro 161,91. Il subalterno risulta graffato con le particelle 909 e 914 (cortili di pertinenza).**

In merito alle valutazioni di conformità ed, in particolare, alle pratiche edilizie, il C.T.U. ha dato atto dell'esistenza della Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Spadafora in data 07/04/1979 al protocollo N. 33/78 e successiva variante del 17/09/1981, nonché del Certificato di Agibilità rilasciato in data 27/06/1983, repertorio U.O.B.4, protocollo numero 11521.

In merito alla situazione urbanistica, il C.T.U. ha rilevato che, nel P.R.G. vigente l'immobile è identificato in zona "B1" (di completamento del centro urbano). La zona B1 è la zona di completamento del centro urbano individuata nelle immediate vicinanze della zona Ah. Trattandosi di zone a struttura urbanistica definita, e ricorrendo pertanto le condizioni dell'art.21 della L.R. 27/12/78 n.71 sono consentiti interventi per concessione singola nel rispetto dei seguenti parametri: - densità territoriale 2,00 mc/mq.; - densità fondiaria 2,30 mc/mq; - altezza massima mt. 10,50 con tre elevazioni fuori terra; - distanza tra pareti finestrate mt. 10,00; -distanza dai confini mt. 5,00; - n. 3 piani fuori terra; - è consentita l'edificazione in aderenza con parete cieca sul confine. Trova applicazione l'art. 39 della L.R. 31/3/1972 n. 19 e s.m.i. per i lotti di terreno che posseggono le caratteristiche richieste dalla legge al momento della presentazione del Piano Regolatore Generale all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente. A tale data si farà riferimento per determinare l'applicazione della disciplina di cui all'art. 39 citato. E' consentita, inoltre la ricostruzione di fabbricati distrutti da calamità naturali, nei limiti volumetrici accertati, fatte salve le limitazioni dettate dalla normativa sismica ed urbanistica.

E' stato, altresì, redatto dall'Arch. Giuseppe Puglisi l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*, cui è stata attribuita la categoria energetica "C". L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta: **Euro 105.978,00 (centocinquemilanovecentosettantotto/00)**

Offerta minima ammissibile: **Euro 79.483,50 (settantanovemilaquattrocentoottantatre/50)**

Offerta minima in aumento: **Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 3, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria - art. 174 disp. att. c.p.c.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 6. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. 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;
- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;

- il termine di pagamento del saldo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della Società) nonché, **LA CAUZIONE, DI IMPORTO PARI AL 10 PER CENTO DEL PREZZO OFFERTO (E NON DEL PREZZO BASE D'ASTA), CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO.**

La Cauzione potrà essere versata secondo le seguenti modalità alternative: - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 131/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. SALVATORE ARLOTTA"*, assegno da allegare all'offerta;

- a mezzo bonifico, con la causale *"Versamento cauzione"*, da eseguire sul conto corrente della procedura esecutiva, acceso presso Banca di Credito Peloritano, intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 131/2022 Trib Messina", **IBAN:IT61T0342616500CC0010004880**, allegando all'offerta la copia della ricevuta di tale bonifico regolarmente quietanzata, il cui accredito sul detto rapporto di conto corrente dovrà risultare già al momento dell'apertura della busta;

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

6) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Ove la somma versata

dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate.

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara e qualora debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00).

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: **a.** Nel caso di unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; **b.** Nel caso di 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 raggiunto sia inferiore a quello base;

8) Gli eventuali interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - direttamente al creditore fondiario, fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993, salva la facoltà di subentro nel

finanziamento ai sensi della stessa norma, e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di 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'immobile verrà 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.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.) ad eccezione della vendita che sarà espletata presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Salvatore Arlotta, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019 – 090.2932021; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì

non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00). La visita del bene dovrà essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).

Il presente avviso verrà pubblicato sul quotidiano Gazzetta del Sud, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sui siti internet www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima. Sul Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; mediante invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica); - mediante la Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed digitale.

Messina, 4 maggio 2024.

Il Professionista delegato

Avv. Salvatore Arlotta