

## **CO.PA.S.**

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

### **TRIBUNALE DI MESSINA**

#### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

#### **Esecuzione Immobiliare N. 126/2018 R.G.E. - Dott. U. Scavuzzo**

La sottoscritta **Avv. Chiara STERRANTINO**, iscritta all'albo degli avvocati di Messina, per il tramite dell'Associazione Professionale **CO.PA.S.** con sede in Messina, Viale S. Martino is. 79/B n. 261 int. 29, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. C. D'ANGELO in data 20.03.2024, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe

#### **AVVISA**

che giorno **18.09.2024** alle ore **11:00**, nei locali della CO.PA.S., con sede in Messina, Viale S. Martino is. 79/B n. 261 int. 29, 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**

di:

**Appartamento** per civile abitazione, sito in Messina, Via Panoramica dello Stretto n. 1390 Complesso RAIATEA, corpo B, piano Terzo, quarta elevazione fuori terra composto da ingresso, due vani, zona cottura, W.C. e veranda. Censito all'Agenzia del Territorio catasto fabbricati del Comune di Messina: foglio di mappa 90 part. 1270 sub 86, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 57, totale escluse le aree esterne mq. 49, rendita € 139,44.

Confina: confinante a Nord con area (sub 56) ad est con area condominiale (sub 3) a Sud con unità immobiliare (sub 30) e con ascensore ed ad Ovest con corpo ascensore condominiale, vano scala condominiale ed unità immobiliare (sub 85).

*Difformità urbanistico – edilizie: Nessuna*

*Diritto reale pignorato: Piena proprietà*

*Gravami:* iscrizione n. 28662/5195 del 14.08.2009 rep.26618/9815 del 13.08.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; iscrizione del 26.04.2011 – registro particolare 1948 registro generale 13643 repertorio 29164/11592 del 21.04.2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

*Trascrizioni:* trascrizione del 24.05.2018 registro particolare 9284 registro generale 12122 repertorio 1248 del 11.04.2018 atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili.

*Stato di occupazione:* Attualmente l'immobile è occupato dalla madre del debitore.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 78.700,00** (*settantottomilasettecento/00*) risultante dalla perizia di stima, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a carico dell'acquirente.

**OFFERTA MINIMA:** Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra indicato.

## **CO.PA.S.**

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 78.700,00 e, quindi, pari o superiore ad € 59.025,00 (cinquantanovemilazeroventicinque/00), **pena l'inefficacia dell'offerta.**

**RILANCIO MINIMO: € 2.500,00** (duemilacinquecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

I beni sopra indicati, meglio descritti nella relazione e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 modi fiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di certificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere consultate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso la sede della CO.PA.S., sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int.29, (tel.: 090/2931421 – e-mail: [copasesecuzioni@gmail.com](mailto:copasesecuzioni@gmail.com) – PEC: [avv.chiarasterrantino@pec.it](mailto:avv.chiarasterrantino@pec.it)) nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì e Venerdì dalle ore 10:30 alle ore 12:30.

L'immobile potrà essere visionato, previa prenotazione da effettuarsi sul "Portale delle Vendite Pubbliche" [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed intese con la sottoscritta, la quale, giusta ordinanza del 23 novembre 2021, è stata nominata anche Custode Giudiziario.

### **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 la sede della CO.PA.S. sita in Messina, Viale S. Martino is. 79/B n. 261 int. 29, il modulo di partecipazione, reperibile presso la Cancelleria oppure sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunaledimessina.ti](http://www.tribunaledimessina.ti), [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00, **entro le ore**

## CO.PA.S.

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

12:00 del giorno precedente la data fissata nel presente avviso; tale modulo potrà essere depositato dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9:30 alle 12:30 previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

Il modulo di partecipazione contenente l'offerta dovrà necessariamente contenere:

- a) L'indicazione del Tribunale ed il numero della Procedura Esecutiva;
- b) L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- 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 a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato  
(saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- e) L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f) La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:

- **Persona fisica:** cognome – nome – luogo e data di nascita – 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 – 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.

- **Persona Giuridica:** denominazione – sede – codice fiscale e/o partita IVA – Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in busta chiusa, all'interno della quale devono essere inserite inoltre:

- 1) Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- 2) Un assegno circolare non trasferibile, con causale "*versamento cauzione*" intestato a: "*Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n° 126/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Chiara Sterrantino*" di un importo pari al **10% del prezzo proposto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

La busta presentata dovrà essere debitamente chiusa, pena la mancata ricezione della stessa. Il Professionista Delegato, o altro professionista della CO.PA.S., ne cureranno il ritiro apponendo sul frontespizio della stessa – dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e le generalità di chi presenta l'offerta.

## **CO.P.A.S.**

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

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.

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 domande, il bene verrà senz'altro aggiudicato all'unico offerente, anche se non presente il giorno fissato per la vendita.

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

### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Alla data e 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, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

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 d'asta in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  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.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le modalità della gara sono state determinate dal Professionista Delegato secondo le norme di legge con offerte in aumento tra il 3% ed il 5% del prezzo base. Il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in € **2.500,00**.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo preventivamente stabilito dal Delegato, 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, il delegato tiene 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.

**L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.**

### **MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA 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, nonché le spese di trasferimento (pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione), da effettuarsi a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "***Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n° 126/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Chiara Sterrantino***" a mani del Professionista Delegato o sul libretto postale o bancario all'uopo aperto ovvero

## **CO.PA.S.**

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

secondo le modalità di cui all'art. 41 D. Lgs. n.385/93, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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.

**In caso di inadempimento, 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.**

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 SULL'ACCESSO NELLA SALA ASTE E NEGLI STUDI PROFESSIONALI** **PER LE VENDITE GIUDIZIALI**

L'accesso ai locali ove verrà tenuta l'asta potrà essere limitato solo alle persone che, per il ruolo o per la necessità di partecipare alla gara, debbano essere presenti.

### **AVVERTENZE PER SOPRALLUOGHI E VISITE NEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il custode e delegato, ove gli interessati all'acquisto manifestino per iscritto specifico consenso, potrà sostituire la visita in presenza dell'immobile con l'esibizione di dossier foto e video illustrativo del bene sottoposto a vendita.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 20 marzo 2024, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso la sede della CO.PA.S., con sede in Messina, Viale S. Martino is.79 n. 261 int.29.

I dati relativi alla vendita saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti, ove verrà pubblicata anche la relazione di stima:

- [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);
- [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it);
- [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it);
- [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

**CO.PA.S.**

Viale San Martino Is. 79/B n. 261  
98123 - MESSINA  
Tel. 090.2931421 – Fax 090.8967765  
e-mail: copasesecuzioni@gmail.com

- [www.normanno.com](http://www.normanno.com);
- Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega del 20 marzo 2024 e successivi rinnovi.

Messina, li 05.06.2024

Il professionista delegato,  
Avv. Chiara Sterrantino

