

TRIBUNALE DI MESSINA

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

Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Marullo**

Delegato alla vendita: **Avv. Giuseppe Marullo**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Marullo, vista l'ordinanza in data 17.5.2024 del 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. 133/2021 R.G.E. Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

considerato che occorre fissare la prima vendita degli immobili pignorati, e che in virtù di quanto stabilito nella delega occorre determinare il prezzo di vendita del compendio riducendo per tutti i lotti del 15% la stima eseguita dall'esperto in ragione dell'assenza di garanzia per vizi nella vendita forzata,

AVVISA

che il giorno **24 gennaio 2025, alle ore 9.45, presso presso la Sala Aste della soc. EDICOM Finance s.r.l., in Messina, Via Solferino, n. 29** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Francesco Muscherà 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 9:30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Torregrotta (ME), Viale Europa, n. 267, della superficie commerciale di 363,28 mq a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto con ampio giardino e fabbricato singolo adibito a garage. L'immobile posto in vendita, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di circa mq 950, ed è composto da:

- **box singolo** della superficie lorda di mq 55 circa, dotato di porta basculante elettrica, censito in Catasto al foglio 3 part. 2567 sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita Euro 83,15, confinante a ovest, sud, ed est con proprietà della stessa ditta, a nord con fabbricato di proprietà altra ditta;

- **villa singola** con ottime finiture a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto con superficie commerciale pari a circa 360 mq, dotata di ampio giardino. Il piano terra risulta composto da ingresso, soggiorno, tinello, sala pranzo, angolo cottura, studio, bagno con antibagno e ripostiglio; il tinello è dotato di una larga apertura verso il giardino retrostante dotato di ampia veranda. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di una scala in c.a., è ubicata la zona notte costituita da tre camere da letto, un bagno ed un corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in



particolare, una delle camere da letto, quella posizionata sul lato sud possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera. Tutte le camere da letto sono dotate di balconi. Il piano sottotetto, raggiungibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di una scala in legno, è composto da un ampio vano e da un bagno.

L'immobile in questione è censito in Catasto al foglio 3 part. 2567 sub. 4, categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani, rendita Euro 1.275,65, e confina a ovest con Viale Europa, a nord con fabbricato altra ditta, a sud e ad est con terreni altre ditte.

Secondo quanto riportato in perizia, per la costruzione degli immobili sopra indicati sono state rilasciate dal Comune di Torregrotta: concessione edilizia n. 2265 dell'1.9.2006, per lavori di realizzazione di due fabbricati denominati A e B ad uso civile abitazione, garage e cantina (presentata il 17/02/2006 con il n. prot. 2747 di protocollo); autorizzazione di variante prot. 6984 del 22.9.2008 al progetto nella concessione edilizia n. 2265 dell'1.9.2006 (presentata il 19.4.2007 con il n. prot. 6984 di protocollo); concessione edilizia n. 2547 del 10.11.2014, per lavori di completamento e recupero del sottotetto di due fabbricati denominati A e B da destinare ad abitazione e garage (presentata il 29.4.2014 con il n. prot. 7320).

Attualmente la villa è abitata da uno dei debitori, che la utilizza come abitazione principale.

Prezzo base d'asta:	Euro	400.600,00
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro	300.450,00
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro	10.000,00

LOTTO 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Torregrotta (ME), Viale Europa, n. 93, della superficie commerciale di 181,74 mq, composto da ingresso, quattro camere, cucina, corridoio, due bagni, ampia veranda e due balconi posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre lastrico solare.

L'unità immobiliare è censita in Catasto al foglio 2 part. 1168 sub. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita Euro 278,89 e confina a ovest con corte comune del fabbricato antistante il viale Europa e vano scala, a sud con la Via Antonello da Messina, a est con fabbricato e corte della stessa ditta, a ovest con vano scala e spazio interno di isolamento, a nord con immobile altra ditta.

Secondo quanto riportato in perizia, per la costruzione dell'immobile sopra indicato è stata rilasciata dal Comune di Torregrotta concessione edilizia n. 1092 del 17.9.1977, intestata per lavori di realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. per civile abitazione. Nella stessa perizia vengono indicate difformità edilizie e catastali, alcune non regolarizzabili.

L'immobile è attualmente non occupato e parzialmente in ristrutturazione.

Prezzo base d'asta:	Euro	74.700,00
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro	56.025,00
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro	1.500,00



LOTTO 3:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale a destinazione commerciale a pianterreno sito in Pace del Mela (ME), Via Libertà, n. 151-153, della superficie commerciale di 100,09 mq, composto da vano bottega, vano retro bottega, bagno, e antibagno e dotato di ampie vetrine su due strade.

L'unità immobiliare è censita in Catasto al foglio 5 part. 89 sub. 13, categoria C/1, classe 2, consistenza 60 mq, rendita Euro 1.174,42 e confina a sud-est con Via Libertà, a sud-ovest con via Garibaldi a nord-est con bottega di altra ditta, a nord-ovest con vano scala e androne.

Secondo quanto riportato in perizia, per la costruzione dell'immobile sopra indicato è stata rilasciata dal Comune di Pace del Mela concessione edilizia n. 9/94 dell'8.8.1994 per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più cantinato in via Garibaldi, ed è stata inoltre rilasciata l'agibilità in data 2.3.1995 con il n. prot. 1428; è stata inoltre presentata Pratica CILA, per lavori di Modifiche interne di carattere edilizio il 30.4.2018 con il n. prot. 6164 di protocollo. Nella stessa perizia vengono indicate difformità edilizie e catastali, alcune non regolarizzabili.

L'immobile è attualmente utilizzato per l'attività artigianale/commerciale di uno dei debitori ed è di fatto unita con altra unità immobiliare, di proprietà di terzi ed estranea all'esecuzione, condotta in locazione.

Prezzo base d'asta:	Euro	70.500,00
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro	52.875,00
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro	1.500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Corso Cavour, n. 206 is. 371, 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 - nè 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.
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 presumeranno eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente



- è minorenni, 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 con la precisazione che essa è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita. La stessa procura deve essere consegnata al delegato in sede di gara. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.
- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Si precisa che tale termine è quello massimo e che resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - 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) 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 alla stessa data, potrà fare una unica 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.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n. 133/2021 R.G. Es.Imm. - Professionista delegato Avv. Giuseppe Marullo", **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto**, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione potrà avvenire anche tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a procedura es. imm. n. 133/2021 Tribunale di Messina con codice IBAN: IT06M0342616500CC0010005328 e con causale "versamento cauzione". In tal caso andrà allegata la relativa ricevuta rilasciata dall'Istituto bancario. In ogni caso il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi



una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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. L'Ufficio si riserva in ogni caso di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o 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 raggiunto sia inferiore a quello base.
- 6) 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 preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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 allora 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 oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) per il Lotto 1 ed Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per i Lotti 2 e 3.
- 7) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - mediante bonifico bancario ovvero assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- 8) Nel medesimo termine andranno versate con le stesse modalità le imposte e le altre spese (ivi compresi gli onorari) conseguenti al trasferimento, che saranno quantificati e comunicati dal Professionista delegato; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto a integrarla nella misura cominciatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.



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 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.

Gli immobili verranno trasferiti liberi 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 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

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.).

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. Giuseppe Marullo, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Corso Cavour, n. 206 is. 371, (tel./fax 090.6012019 e-mail: avdmessina@gmail.com; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

La visita degli immobili potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Il presente avviso verrà pubblicato sul quotidiano "Gazzetta del Sud" e sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it (ove andrà pubblicata anche la relazione di stima), www.tribunale.messina.it, www.tempostretto.it.



Messina, 14 ottobre 2024

***Il Professionista delegato
Avv. Giuseppe Marullo***

