

## **TRIBUNALE DI MESSINA**

Procedure esecutive riunite nn.182/97 – 370/97-98/02

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

Il professionista delegato avv. Paola de Lieto Vollaro, visto il provvedimento del G.E. dott. Ugo Scavuzzo del 18.12.2009 con cui veniva disposta la vendita del bene pignorato oggetto delle procedure esecutive riunite n. 182/97, 370/97 e 98/02, vista la successiva ordinanza di rimodulazione della delega del G.E. dott. Danilo Maffa del 15.11.2017, visto il provvedimento di nomina e di rimodulazione della delega del G.E. dott. Paolo Petrolo del 24 settembre 2024

### **AVVISA**

che in data **16 gennaio 2025 alle ore 10.00**, in Messina, Via Nicola Scotto n. 13, c/o studio legale Tesoro, davanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti, avrà luogo la vendita senza incanto, in unico lotto, della consistenza immobiliare infra indicata,

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Compendio immobiliare in Messina, Villaggio Orto Liuzzo, C.da Guardia, Salita Rio Orto, consistente in:

**a)** immobile a piano terra, composto da una sala d'ingresso, ampia sala ristorante, altra saletta ristorante e servizi, con corte esclusiva di mq. 300 circa, su cui insistono una tettoia chiusa in ampliamento dell'immobile e altra tettoia, entrambe in struttura leggera; superficie lorda complessiva mq. 552 circa.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 65:

- **particella 1354, sub 1**, z.c. 2, Salita Torrente Paradiso, piano terra, cat. C/1, Cl. 8, cons. mq. 157, sup. cat. mq. 322, rendita € 4.200,14;
- **particella 1354, sub 2**, z.c. 2, Salita Torrente Paradiso, piano terra, cat. C/1, Cl. 7, cons. mq. 150, rendita € 3.477,35;

**b)** unità immobiliare, a piano terra, catastalmente avente destinazione commerciale, già

utilizzata come bed and breakfast, della superficie complessiva di mq. 285 circa, in essa compresa quella occupata da un rudere da ristrutturare.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al **foglio 65, particella 1175, sub. 5**, z.c. 2, Contrada Guardia, piano terra, Cat. C/1 Cl. 7, cons. mq. 100, sup. cat. mq. 195, rendita € 2.298.23.

**c)** deposito, della superficie lorda complessiva di mq. 74 circa, con annesso terreno.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al **foglio 65, particella 1159, z.c. 2**, Contrada Guardia, piano terra, cat. C/2, Cl. 3 cons. mq. 74, sup. cat. mq. 87, rendita € 137,58.

**d)** entrostante terreno, esteso catastalmente are ventiquattro e centiare novantasei (are 24,96); vi insiste un piccolo corpo di fabbrica abusivo, utilizzato come officina.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al fg. 65, part. 1353, are 24,96, uliveto 2, R.D. € 12,25 e R.A. € 11,60.

La originaria particella 283 del fg. 65, da cui sono derivate le particelle sopra indicate, risulta gravata dalla servitù costituita con atto in Notar Mario Liotta del 10.10.1976, trascritto il 29.10.1976 al n. 15997 reg. part.

Il tutto come meglio rilevabile dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla quale si fa pieno riferimento ed alla quale si rimanda integralmente.

**Prezzo a base d'asta: € 245.183,00 (duecentoquarantacinquemilacentottantatre/00).**

**Rilancio minimo in aumento, in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., €10.000,00 (diecimila/00).**

**Notizie urbanistiche:** dalle relazioni di consulenza tecnica in atti, cui si fa espresso riferimento, risulta:

- che il terreno di cui alla superiore lett. d) ricade in zona di interesse naturale e paesaggistico;
- che per l'immobile di cui alla superiore lettera a) è stata presentata sanatoria prot. 2013/03

in data 10.12.2004, sospesa alla data della perizia (per la quale risultano pagati parzialmente gli oneri concessori e l'oblazione), non riguardante la costruzione in ampliamento in struttura leggera; per detto ampliamento il C.T.U. ha precisato che non si sono reperiti dati temporali certi per poter ipotizzare l'integrazione della suddetta pratica di sanatoria;

- per gli immobili di cui alle superiori lettere b) e c) è stata presentata domanda di sanatoria n. 1622 del 5.3.1986 ai sensi della L. 47/85; limitatamente al fabbricato di cui alla lettera b) è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. N. 477/2003, mentre, quanto al deposito di cui alla lettera c), il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato subordinato al completamento delle rate di pagamento rimaste insolute. Dalla relazione risulta, altresì, che nella planimetria catastale del fabbricato di cui alla lettera b) non sono riportati l'ampliamento relativo alla chiusura del portico per la realizzazione i vani letto, con conseguente riduzione della superficie del vano salone e le modifiche al vano cucina, regolarizzabili mediante denuncia di variazione.

La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

**Le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità o condizioni:**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Paola de Lieto Vollaro (tel.328.2912477, email [paoladelietovollaro@gmail.com](mailto:paoladelietovollaro@gmail.com), pec [avv.paoladelietovollaro@pec.giuffre.it](mailto:avv.paoladelietovollaro@pec.giuffre.it)), con studio in Messina, via Boner n.3; rivolgendosi al professionista delegato, gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni e chiedere di visitare l'immobile di cui il professionista delegato è custode giudiziario, con espresso avvertimento che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ogni mattina dalle ore 9,00 alle 12,30, dal lunedì al venerdì, escluso i giorni festivi, presso il recapito del professionista delegato, eletto in Messina, via Nicola Scotto n.13 c/o studio legale Tesoro; **il termine ultimo per la presentazione di offerte è fissato alle ore 12:00 del 15 gennaio 2025**, giorno che precede la vendita.

Le offerte, da redigersi secondo le modalità di seguito indicate, regolarmente sottoscritte e in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; 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.

L'offerta di acquisto, da redigersi in carta semplice, con bollo di € 16,00, nella forma della proposta irrevocabile di acquisto, deve contenere:

**a)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare;

**b)** le generalità dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita (senza possibilità di intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva la possibilità di presentare una offerta per persona da nominare, ex art. 579 terzo comma c.p.c., nelle forme e nei modi consentiti dalla legge); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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.

**c)** alla offerta dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare, non trasferibile a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 182/1997 R.G.Es.-Professionista delegato – Avvocato Paola de Lieto Vollaro*" – di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo a base d'asta), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

**d)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

**e)** l'indicazione del prezzo offerto, con espresso avvertimento che il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

**f)** L'offerta deve contenere la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria, ai sensi dell'art.174 disp.att.c.p.c.

**g)** l'indicazione del tempo e del modo del pagamento del saldo del prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che non potrà superare 120 gg. dalla aggiudicazione (salva la previsione del pagamento rateale).

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo (circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta).

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro 120 gg dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario decade dalla aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il pagamento del saldo del prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà effettuarsi tramite bonifico bancario eseguito sul conto intestato alla procedura o mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 182/1997 R.G.Es.-Professionista delegato – Avvocato Paola de Lieto Vollaro*"; ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del T.U. n.385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura indicata dal delegato entro 15 giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata).

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'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 via 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 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 un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, 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 di 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 difformità della cosa venduta, neri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato, per estratto, unitamente alla relazione di stima, entro 45 gg prima

della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I dati relativi alla vendita, che possono interessare al pubblico, saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, sul quotidiano "Gazzetta del Sud".

La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita, verrà pubblicata a rotazione sui siti sui siti [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com), [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) e sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina, all'indirizzo: [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito, [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

Messina, 24.10.2024

Avv. Paola de Lieto Vollaro