

TRIBUNALE DI MESSINA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
VII° esperimento di vendita

Procedura esecutiva n. 226/2019 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Sebastiano Mazzei**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

Visto

il provvedimento del 9 Agosto 2024 con il quale il G.E. ha rimodulato la delega e disposto che il delegato proceda con ribassi del 15% sul prezzo base della vendita precedente;

Tanto premesso:

AVVISA

che in data **14 Febbraio 2025 alle ore 9:30**, nello studio professionale del sottoscritto **in Messina, Via Maffei n° 5**, avrà luogo la **vendita senza incanto** in un unico lotto del bene immobile di seguito descritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di locale magazzino sito in Messina, località San Licandro, via Olimpia 4/a.

Posto al piano terra della palazzina "B" del Condominio denominato "San Licandro Residence", il locale si disloca su unico piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra. L'accesso al locale è posto sulla Via Olimpia al numero civico 4/a; confina ad ovest con la suddetta strada; a sud con spazio di isolamento tra fabbricati; ad est con terrapieno; a nord con stradella di accesso ad altro condominio. L'immobile è parzialmente coperto da un terrazzato raggiungibile per mezzo di scale dalla via Olimpia, attraverso il

quale si accede ai piani sovrastanti. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 420,74.

Identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 102, mappale 1769, sub 10, Cat C2, classe 4, superficie catastale 425, composto da vani mq 378, piano T, rendita 839,45.

Prezzo base: €. 84.103,25 (ottantaquattromilacentotre/25)

Offerta minima: €. 63.077,43 (sessantatremilazero settantasette/43)

Rilancio minimo in aumento: €. 3.000,00 (tremila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

Notizie urbanistiche e catastali:

Conformità urbanistica: **Si legge nella CTU e nella relazione tecnica dettagliata, entrambe pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche,** che dall'esame degli atti amministrativi conservati presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, l'immobile è conforme al progetto per il quale sono state emesse regolari Licenze Edilizie. Il CTU precisa che dal confronto per sovrapposizione grafica è emerso che tra la planimetria del progetto originario del bene e lo stato nel quale si presenta il cespite si riscontra una difformità nella sola distribuzione degli spazi interni e non nella volumetria. Queste modifiche interne sono state urbanisticamente regolarizzate mediante la presentazione presso il Comune di Messina di due pratiche amministrative denominate "Opere Interne" ai sensi dell'art. 9 L.R. 10/08/1985 n° 37/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

- La prima comunicazione è stata presentata il 08/03/2011

- La seconda comunicazione è stata presentata in data 15/10/2012.

Precisa ancora il CTU che alcune pareti divisorie del cespite non corrispondono con esattezza a quelle della planimetria di progetto allegata alla seconda comunicazione. Questa modesta difformità è comunque urbanisticamente sanabile mediante la presentazione presso gli uffici tecnici del Comune di Messina di una pratica amministrativa denominata “CILA in Sanatoria” (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*)

La difformità è regolarizzabile mediante Cila in sanatoria con stima di costo: € 1.800,00. Questo - decurtato dal prezzo di stima – rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Conformità catastale: Il CTU ha riscontrato una modesta variazione di alcune tramezzature realizzate in cartongesso rispetto alla planimetria relativa alla presentata al Comune di Messina in data 15/10/2012. La difformità è stata regolarizzata mediante DOCFA per variazione della distribuzione degli spazi interni.

INFORMAZIONE SOSTANZIALE: L'immobile, allo stato, è occupato dall' Associazione sportiva denominata “A.s.d. New Evolution” in forza di contratto di locazione del 7 giugno 2018, registrato in data 8 giugno 2018 al n° 002367 – serie 3T con il codice identificativo contratto: TXX18T002367000EE. Con provvedimento del 6 Maggio 2024, il GE dell'Esecuzione ha dichiarato l'inopponibilità del contratto alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 comma 3 cpc e con provvedimento del 20 novembre 2024 ha ordinato il rilascio ai sensi dell'art. 560 cpc

Spese ordinarie di gestione: 600,00

L'immobile sopra descritto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni

ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile dal debitore e da terzi sarà effettuata a cura del custode giudiziario e sempre che non sia ancora in essere il contratto di locazione attesa la sua opponibilità.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario

OFFERTE

Le offerte di acquisto dell'immobile **sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente per il giorno fissato per la vendita sicché, in caso di mancata presentazione - e solo se l'offerta è la sola presentata per quel lotto - il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita (la procura deve essere

consegnata al professionista delegato in sede di gara). **L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua misura vigente (in atto 16,00 euro), deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere:** a) l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile **(senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge. L'offerta per persona da nominare è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita)** nonché i corrispondenti dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione - in questo caso - del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori. Se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità di questi, nonché certificato del registro delle imprese; **d)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce; **e)** **l'indicazione del prezzo offerto, con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (è pertanto valida ed efficace l'offerta che indichi come offerta minima il 75% del prezzo base suindicato);** **f)** il tempo ed il modo del pagamento; **h)** la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che

la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze; **i)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **All'offerta dovrà essere allegata:** la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri) o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, della distinta del bonifico bancario (con causale “versamento cauzione”) eseguito sul conto corrente con le seguenti coordinate iban “IT07Y0538716500000003453723” presso la BPER di Messina, intestato alla procedura, **oppure di assegno circolare non trasferibile**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a “*Tribunale Messina – Proc. Es. 226/2019 R.G.E – Prof. deleg. avv. Sebastiano Mazzei*” **di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)** con l'offerta di acquisto, da inserire nella busta contenente l'offerta, che dovrà poi essere chiusa. Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa. L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

Le offerte dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, in busta chiusa sulla quale dovranno essere annotate esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta (che può essere anche persona diversa

dall'offerente) e l'orario di ricezione della busta. Nella busta vanno indicati solamente il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura esecutiva né il bene cui l'offerta si riferisce né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta nella busta.

All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** distinta di versamento del bonifico ovvero l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “*Tribunale Messina – Proc. Es. 226/2019 R.G.E – Prof. deleg. avv. Sebastiano Mazzei*” a titolo di cauzione **b)** copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone; **d)** valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri); **e)** l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate, **sotto pena di inefficacia**, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, presso lo studio professionale dell'avv. Sebastiano Mazzei, in Messina, via Maffei n. 5. Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio Legale (tutti i giorni, tranne sabato e domenica, dalle ore 9,30 alle 12,00) o, in ogni caso, contattando preventivamente il Professionista delegato o un suo delegato, al numero 090717218 o (preferibilmente) all'indirizzo mail: sebastianomazzei@gmail.com.

Il giorno **14 Febbraio 2025 alle ore 9:30**, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista Delegato, presso lo studio professionale

in Messina Via Maffei 5, il quale aprirà le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Si precisa che se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo base, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. Se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Si precisa altresì che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, e dunque anche in assenza di adesione alla gara, il Professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta (e quindi la busta) per primo.

Si precisa che, laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile, il Professionista non farà luogo alla aggiudicazione e

procederà alla assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma 1 (e cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si precisa infine che nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo con le modalità dirette dell'art. 41 TUB nell'ammontare che verrà comunicato dal delegato, specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (anche della parte del compenso del professionista a carico dell'aggiudicatario) nella misura indicata dal Professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.

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

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice

dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima ed alla relazione dettagliata redatta dal CTU verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul quotidiano "Gazzetta del Sud" nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it; sul sito www.asteavvisi.it; sul sito www.normanno.com

Custode giudiziario dei beni oggetto di esecuzione è stato nominato, in sostituzione del debitore, lo stesso avv. Sebastiano Mazzei, con studio in Messina, Via Maffei n° 5 – tel. 090717218 – il quale potrà essere contattato in orari di ufficio per qualsiasi informazione e/o per concordare una visita all'immobile.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti 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 medesimo Professionista delegato, presso lo studio professionale dello stesso in Messina, Via Maffei n° 5, il quale potrà fornire maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse.

MESSINA, 21 Novembre 2024

Il professionista delegato

avv. Sebastiano Mazzei