

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 310/2018 R.G.Es.Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo Petrolo

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Cacciotto

Delegato alla vendita: Avv. Alessandro Cacciotto

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Avv. Alessandro Cacciotto,

- vista l'ordinanza emessa in data 18.01.2022 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Domenico Armaleo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 310/2018 R.G.Es.Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

- vista l'ordinanza emessa in data 20.12.2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Paolo Petrolo, con cui è stata rinnovata la delega alle operazioni di vendita al sottoscritto, richiamando integralmente il contenuto della primigenia ordinanza del 18.01.2022;

- considerato che il terzo tentativo di vendita espletato in data 19.11.2024 si è concluso con esito negativo e che occorre procedere all'espletamento di un quarto tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nelle suddette ordinanze,

AVVISA

che il giorno **19 Febbraio 2025 alle ore 12:00**, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato alle operazioni di vendita, sito in Messina, via Cesare Battisti n. 191 Is. 217, avanti al sottoscritto, è stata fissata la vendita senza incanto del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Claudio Di Bella 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.

LOTTO 1 COMPOSTO DA:

PIENA PROPRIETA' di casa indipendente sita in Messina, Via Fulci 4-6, quartiere Villaggio Giampileri, della superficie commerciale di 201,08 mq, posta al piano terra, piano rialzato, piano primo e sottotetto, **censita in catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 203 particella 68, categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 116,20 Euro.** L'immobile è costituito da tre elevazioni terra oltre sottotetto. Il piano terra è costituito da un cantinato ed un ripostiglio con accesso diretto dalla Via Fulci. Entrambi i vani risultano in precarie condizioni manutentive con fenomeni d'umidità alle pareti ed ai soffitti, rigonfiamenti e distacchi di intonaci. In particolare il vano ripostiglio presenta una vistosa lesione passante nelle pareti di tamponamento lati sud e ovest con disallineamento di porzione dell'apparato murario rispetto al proprio asse. Allo stato attuale il vano risulta pericolante ed inagibile. Il piano rialzato risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due terrazze. Tramite scala interna si accede al piano primo che risulta composto da due camere, disimpegno, bagno ed un balcone. Tramite la scala succitata si accede al piano sottotetto, in cui sono presenti due locali deposito, un wc non sanabile ed un terrazzino



scoperto. L'intero immobile risulta pavimentato in mattonelle in gres, rivestimento alle pareti dei bagni per un'altezza di circa metri 2,00. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico è dotato di salvavita, manca la necessaria certificazione. In quasi tutti gli ambienti risultano presenti delle pompe di calore. E' presente una caldaia utilizzata per l'acqua calda sanitaria. La parete del fabbricato lato nord risulta controterra ed è oggetto di fenomeni d'umidità. Risulta essere stata realizzata una controparete in cartongesso per attenuare tali fenomeni. L'unità immobiliare, posta al piano terra, rialzato, primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2.8 metri e risulta essere stata costruita nel 1930 e ristrutturata nel 2004.

Con riferimento alle pratiche edilizie il C.T.U. ha rilevato che non sussistono difformità; in relazione alla situazione urbanistica, il tecnico ha rilevato che, secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona A3. In merito alla conformità catastale, il tecnico ha rilevato le seguenti difformità: *“dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Messina si è reperita solamente la visura catastale, la planimetria risulta mancante. Dal foglio di primo impianto si è verificato che la catastazione risulta essere stata fatta il 31 Marzo 1940. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica Docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile”*.

Ancora, in merito alla conformità urbanistica, il tecnico ha, così, rilevato: *“Sono state rilevate le seguenti difformità. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistica del Comune di Messina, si è reperita una richiesta di autorizzazione edilizia del 08/10/2004 inerente il " progetto per la manutenzione straordinaria di un fabbricato sito in Via Fulci 6 Vill. Giampileri sup." Si osserva che nel fascicolo è presente una richiesta dell'Ufficio Logistico del Comune di Messina di presentazione della pratica tramite procedura Dia del 19/10/2004. Non è presente un'ulteriore presentazione del progetto succitato tramite procedura Dia, pertanto l'intervento eseguito non risulta autorizzato. E' presente l'autorizzazione del Genio Civile di Messina del 15/02/2005; risulta assente la relazione a struttura ultimata ed il collaudo delle opere. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria, relazione a struttura ultimata e collaudo, parere Soprintendenza, agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile”*. In relazione alla conformità edilizia, il tecnico ha rilevato che non sussiste alcuna difformità. In merito alla corrispondenza dei dati catastali/atto, il tecnico ha rilevato che non sussiste alcuna difformità. E' stato altresì redatto dall'Ing. Claudio Di Bella l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile de quo, cui è stata attribuita la categoria energetica “A2”. L'immobile risulta essere, allo stato attuale, occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. Quanto al prezzo di vendita giudiziaria si determina in:

Prezzo base d'asta: Euro 68.000,00 (sessantottomila/00)

Offerta minima ammissibile: Euro 51.000,00 (cinquantunomila/00)

Offerta minima in aumento: Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/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 il suo studio sito in Messina, via Cesare Battisti n. 191 Is. 217, **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 all'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 $\frac{1}{4}$ (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, IN MISURA NON INFERIORE AL DIECI PER CENTO DEL PREZZO OFFERTO (E NON DEL PREZZO BASE D'ASTA), SOMMA CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO**. La detta cauzione potrà essere versata secondo le seguenti modalità alternative:

- a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 310/2018 R.G. Es. Imm. - Professionista delegato avv. Cacciotto Alessandro", assegno da allegare all'offerta;

- a mezzo bonifico, con la causale "versamento cauzione", da eseguire sul conto corrente bancario della procedura esecutiva, intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 310/2018 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA C/O AVV. ALESSANDRO CACCIOTTO", **IBAN: IT64V0342616500CC0010004676**, 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.

5) 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.

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 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 2.400,00 (duemilaquattrocento/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;

7) 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 alla 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. 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. Alessandro Cacciotto, presso il suo studio con sede in Messina, via Cesare Battisti n. 191 Is. 217 (tel./fax 090718511 – Cell. 3458049032). Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e s.s. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione immobiliare o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo studio professionale.

La visita del bene dovrà essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>). Il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano la Gazzetta del Sud, sul Portale delle Vendite Pubbliche (sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), 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, sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

Messina, 22.11.2024

Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Cacciotto

