

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2013 R.G.E.

La sottoscritta, **Avv. Veronica TUMEO**, iscritta nell'Albo degli Avvocati di Messina, delegata dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, giusta decreto di nomina dei 26-27.04.2023 e successiva proroga della delega del 08.02.2024

AVVISA

che **giorno 16.04.2025 alle ore 16:00**, in Messina, Via XXVII Luglio, 61, 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 27.06.15, convertito dalla Legge n. 132 del 06.08.15, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 001:

1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Mongiuffi Melia (ME), via Torino, 20. L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al piano terra con annesso deposito posto al sottostante piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni più piano seminterrato. L'unità abitativa al piano terra è composta da un ingresso-soggiorno, caratterizzato da una piccola zona soppalcata, cucina, bagno e due camere da letto – altezza piano terra m. 4,10. Al deposito annesso, che ha un'altezza di m. 2,50, ricavato al piano seminterrato, si accede tramite adiacente annessa corte di proprietà. L'immobile nell'insieme sviluppa una superficie lorda di 90 mq + 90 circa. L'immobile è stato regolarmente realizzato come da L.E. n. 11/1969 e, in atto, è privo di agibilità.

Estremi catastali: Foglio 13, particella 95, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 185,92.

2) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Mongiuffi Melia (ME), via Torino, 20. L'immobile è posto al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni più piano seminterrato. L'unità abitativa in atto risulta in corso di costruzione. Il piano primo ha una superficie di mq 85 con annesso balconcino a sud di mq 5 e balcone sul lato nord di mq 10, altezza interna m. 2,80; la porzione di edificio posta al piano secondo ha una superficie coperta lorda di mq 60 circa + mq 30 di veranda sul lato sud ed un balcone di mq 10 circa sul lato nord.

Estremi catastali: Foglio 13, particella 95, sub. 3

Stato di occupazione: occupati dal debitore.

Conformità urbanistica: difformità per ampliamento in soprelevazione (pratica di condono 551/95 in corso di definizione).

Conformità catastale: il sub 3 risulta mancante della porzione in sopraelevazione al piano secondo; a seguito di aggiornamento catastale l'intera unità abitativa, in corso di costruzione posta ai piani primo e secondo assumerà il sub 4

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Esperto nominato, arch. Francesco Giovanni Spadaro, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 179.175,00 (centosettantanovemilacentosettantacinque/00), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

OFFERTA MINIMA: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 179.175,00 e, quindi, pari o superiore ad € 134.381,25 (centotrentaquattromilatrecentottantuno/25) **pena l'inefficacia dell'offerta.**

RILANCIO MINIMO: In caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in €. 6.000,00 (seimila/00).

*** **** **

LOTTO 002:

1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Mongiuffi Melia (ME), via G. Mazzini, 36. L'immobile consiste in un deposito posto al piano seminterrato di un edificio a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato.

Estremi catastali: Foglio 13, particella 427, sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 20, sup. lorda compreso portico mq 50, rendita Euro 33,05.

2) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Mongiuffi Melia (ME), via G. Mazzini, 36. L'immobile consiste in un deposito posto al piano seminterrato di un edificio a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato.

Estremi catastali: Foglio 13, particella 427, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 27, sup. lorda compreso portico mq 50, rendita Euro 44,62.

3) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Mongiuffi Melia (ME), via G. Mazzini, 36. L'immobile consiste in un'abitazione posta al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, sottoscala, cucina, deposito, wc e camera da letto

Estremi catastali: Foglio 13, particella 427, sub. costituendo 5, superficie lorda mq 95.

4) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita ad abitazione, sita in Mongiuffi Melia (ME), via G. Mazzini, 36. L'immobile consiste in un'abitazione posta al piano terra e primo di un edificio a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso al piano terra, wc, soggiorno, cucina, lavanderia e due camere da letto con balcone lato ovest

Estremi catastali: Foglio 13, particella 427, sub. costituendo 6, superficie lorda mq 105.

Conformità urbanistica: difformità per diversa distribuzione e completamento delle U.A. poste ai piani terra e primo in assenza di titolo abilitativo.

Conformità catastale: i sub 3 e 4 risultano difformi alla realtà, essi dovranno essere variati previa soppressione e nuova costituzione di subalterni.

Stato di occupazione: occupati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Esperto nominato, arch. Francesco Giovanni Spadaro, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 166.350,00 (centosessantaseimilatrecentocinquanta/00), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

OFFERTA MINIMA: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 166.350,00 e, quindi, pari o superiore ad € 124.762,50 (centoventiquattromilasettecentosessantadue/50) **pena l'inefficacia dell'offerta.**

RILANCIO MINIMO: In caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in € 5.000,00 (cinquemila/00).

*** **

LOTTO 003:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Mongiuffi Melia (ME), via aria Poma.

Trattasi di terreno agricolo in totale stato di abbandono e incolto.

Estremi catastali: Foglio 13, particella 721 fico d'india, classe 2, consistenza mq 520, rendita Euro d. 1,48 e ag. 0,54.

Conformità catastale: non sono state riscontrate difformità catastali.

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Esperto nominato, arch. Francesco Giovanni Spadaro, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 780,00 (settecentottanta/00), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

OFFERTA MINIMA: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 780,00 e, quindi, pari o superiore ad € 585,00 (cinquecentottantacinque/00) **pena l'inefficacia dell'offerta.**

RILANCIO MINIMO: In caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in € 25,00 (venticinque/00).

*** **

I beni sopra indicati, meglio descritti nella 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 e quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti), 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 modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La perizia di stima potrà essere consultata da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta o sui siti www.tribunale.messina.it, www.tempostretto.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it o sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure presso lo studio della scrivente, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61, (tel.: 090.8930152 – PEO: veronicatumeo@virgilio.it – PEC: avv.veronicatumeo@pec.giuffre.it) nei giorni di apertura al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

Gli immobili potranno essere visionati, previe intese ed appuntamento con la sottoscritta, la quale, giusta decreto dei 26-27 aprile 2023, è stata nominata anche Custode Giudiziario, previa richiesta telematica da formularsi tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

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 collaboratore, presso il proprio studio, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61, l'offerta di acquisto, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, debitamente firmata e con l'apposizione di una marca da bollo da €16,00, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita fissata nel

presente avviso e, quindi, entro le ore 12:00 del 15.04.2025; tale offerta potrà essere depositata dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

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 ad $\frac{1}{4}$ 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 perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- 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.

La suddetta offerta dovrà essere inserita 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 di importo pari al **10% del prezzo offerto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto, intestato a "**Tribunale di Messina, Procedura esecutiva n° 271/2013 R.G.Es.- Professionista delegato avv. Veronica Tumeo**".

L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, o altro professionista dello studio, cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo nel frontespizio della stessa - dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche persona diversa dall'offerente – esclusivamente il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e le generalità di chi presenta l'offerta; nessuna altra indicazione – né il numero o il 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.

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 ed 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 ad $\frac{1}{4}$ 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 saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa, secondo le norme di legge, con offerte determinate tra il 2% ed il 5% del prezzo base.

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 giudice 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.

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta, 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;
- 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.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato: "*Tribunale di Messina, Procedura esecutiva n° 271/2013 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Veronica Tumeo*", ovvero ancora tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Professionista delegato, ovvero 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. Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene, di registrazione, trascrizione e voltura (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali).

Tali ultime spese dovranno essere versate dall'aggiudicatario, unitamente all'assegno di cui al superiore paragrafo, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina, Procedura esecutiva n° 271/2013 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Veronica Tumeo*", ovvero ancora tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Professionista delegato, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione.

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.

Si fa espresso rinvio alla normativa relativa alla nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 di cui all'art 46 T.U. n°380/2001 ed alla normativa relativa alla mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art 40 L. n°47/1985, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, comma 5°, del citato Testo Unico e di cui all'art 40, comma 6° della citata L. 47/1985.

*** ***** ***

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 04 dicembre 2017 e successiva proroga del 08 febbraio 2024, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61.

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Gruppo Edicom S.p.A. alla pubblicazione sul quotidiano "Gazzetta del Sud", secondo le convenzioni in atto con il Tribunale di Messina, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito internet www.tempostretto.it e sui siti internet della società incaricata degli adempimenti pubblicitari www.tempostretto.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito www.tribunale.messina.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega del 04 dicembre 2017 e successiva proroga del 08 febbraio 2024.

Messina, li 14 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Veronica Turco

