



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. P. PETROLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DELEGATA
Procedura esecutiva immobiliare n° 139/2020 R.G.E.

(4° Esperimento)

L'Avv. **SALVATORE SANTONOCITO**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via T. Cannizzaro n. 168, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 98/2014 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 01/10/2021 - con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Domenico Armaleo ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e lo ha contestualmente nominato custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma, c.p.c.;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F.;
- che il G.E. con l'ordinanza sopra indicata, ha disposto altresì che si applichino le modifiche introdotte dalla Legge 119/16 ivi comprese le disposizioni relative alle istanze di assegnazione previste dall'art. 588 e seguenti c.p.c.;
- determinato il prezzo base d'asta con quello di stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;
- che il 1° esperimento di vendita del 21.07.2022 è andato deserto per mancanza di offerenti;
- che il 2° esperimento di vendita del 18.01.2023 è andato deserto per mancanza di offerenti;
- che anche il 3° esperimento di vendita del 10.10.2023 è andato deserto per mancanza di offerenti;
- che occorre pertanto fissare la quarta vendita s.i. al prezzo base d'asta con ribasso del 10% rispetto al precedente.

AVVISA

che **GIOVEDÌ 23 MAGGIO 2024 ore 12,00**, nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via T. Cannizzaro n. 168, piano 1° avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile, **contraddistinto come lotto 1**, e precisamente:

LOTTO N°1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Messina Via Quintino Mollica n. 285, frazione Villaggio Camaro Inferiore - San Paolo posto al piano 2°. L'accesso all'unità immobiliare è consentito esclusivamente dal vano scala in comune con gli altri immobili siti nello stabile. Il vano scala è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento è composto da tre camere, cucina e bagno, con pertinenza esclusiva del balcone, ubicato sul prospetto nord.

Identificato in catasto fabbricati al foglio 119 particella 1187 sub. 4 partita 70122, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39, superficie lorda complessiva mq 81.

PREZZO BASE: euro 33.668,00

OFFERTA MINIMA: euro 25.251,00
Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato Barbara Arnao, depositata in data 31/05/2021 ed allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le condizioni urbanistiche in cui esso si trova nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso.

PRATICHE EDILIZIE: Licenza edilizia **N. 3273/1571**, intestata a *omissis*, per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra, presentata il 19/08/1963, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 3273/1571 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RISANAMENTO parte in zona per attrezzature e servizi pubblici e parte residenze.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto presentato al Comune di Messina, per il quale è stata rilasciata licenza edilizia, il balcone risulta ampliato rispetto alle previsioni progettuali e per la regolarizzazione, non risultando agli atti alcun provvedimento autorizzativo, occorre procedere alla demolizione della porzione realizzata in difformità; per regolarizzazione le difformità interne occorre la presentazione pratica urbanistica di CILA in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità della posizione di alcune pareti divisorie interne. L'immobile risulta **conforme**.

Ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010, trattandosi di lievi difformità, si può evitare l'aggiornamento della planimetria catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.

Il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita è occupato dal debitore esecutato ed è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica in edificio di classe G.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati – 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso i locali dell'A.L.P.E.F. **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e la domenica)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche 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**.

Alle **ore 12,00** del giorno fissato per la vendita presso l'A.L.P.E.F. e davanti al professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste e subito dopo si procederà alla deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 da allegare in copia conforme; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;
2. i dati identificativi della procedura e del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
3. l'espressa dichiarazione dell'aggiudicatario, di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita e del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., esonera esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si evidenzia che:

l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼. (E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Si avverte che l'offerta sarà considerata inefficace se inferiore di oltre ¼ al prezzo base.

- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo dei Lotti di beni simili (es. box) posti in vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando contestualmente di

volverne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei Lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

- All'offerta in busta chiusa, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Messina proc. n. 139/2020**, per un importo pari **al 10 per cento del prezzo offerto per ciascun Lotto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più Lotti ai sensi del punto precedente, potrà essere versata una sola cauzione, determinata con riferimento al Lotto di maggior prezzo. **Il 10% è l'importo minimo del prezzo offerto, a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.**
- L'offerta presentata è irrevocabile per legge e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- **Ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.**
- Quanto alla vendita con incanto, laddove disposta ex art. 591 cpc, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.
- In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato per ciascun Lotto. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre la vendita a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo).
- Se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
- **Ogni creditore ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 e 590 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.**
- In caso di mancanza di offerte e/o istanze di assegnazione si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base che verranno successivamente indicati.
- E' possibile autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.
- In caso di **aggiudicazione**, l'offerente: entro **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo direttamente a banca **INTESA SANPAOLO S.p.A.** ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993, nel domicilio eletto presso il costituito procuratore;
- entro lo stesso termine di **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione, dovrà altresì versare al professionista delegato la somma corrispondente all'eventuale differenza tra quanto corrisposto al creditore precedente ed il prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che

saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al **Tribunale di Messina proc.139/2020**.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito Internet del Tribunale.

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
 - b) le offerte proposte non siano considerate efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
 - c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, co. 3° c.p.c.
 - d) che la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;
- il sottoscritto professionista delegato informa che si procederà, con una nuova vendita senza incanto ad una data e con un ribasso rispetto al precedente prezzo base, che verranno successivamente indicate.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio del gestore Ediservice srl, sui seguenti siti internet **www.tribunale.messina.it**, **www.tempostretto.it**, **www.asteannunci.it** e **www.asteavvisi.it** nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", sui detti siti Internet e sul Portale potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Si precisa che la visita dell'immobile posto in vendita potrà essere effettuata improrogabilmente fino a 8 giorni prima della data della vendita.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede dell'A.L.P.E.F. tel. 347/3604868, nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì-Mercoledì-Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Salvatore Santonocito (tel/fax 090716116) al quale rivolgersi per la visita degli immobili.

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

Messina, 11/03/2024

Il Professionista Delegato
(avv. **Salvatore SANTONOCITO**)
firmato digitalmente

Firmato digitalmente da

SALVATORE SANTONOCITO

**CN = SANTONOCITO
SALVATORE
SerialNumber =
TINIT-SNTSVT61S17E532B
C = IT**