

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare N.220/2019 R.G.E. – G.E. dott. Paolo Petrolo

Il sottoscritto, **avv. Giovanni COSTA**, iscritto nell'albo degli avvocati di Messina, per il tramite dell'Associazione Professionale **COPAS**, con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int. 29, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. D. ARMALEO alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 01.06.2021, e successivi rinnovi,

AVVISA

che **giorno 21.05.2024 alle ore 10:30**, nei locali della COPAS, con sede in Messina, Viale San Martino is.79/B n. 261 int. 29, 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

del seguente **LOTTO 2**:

A) Fabbricato per civile abitazione, sito in sito in Fiumedinisi (ME), C.da Croce snc, dislocato su tre piani. Trattasi di un fabbricato di costruzione remota con corte annessa da cui si accede sul lato est, mentre sugli altri lati delimita con terreno di proprietà (part. 405) e con manufatto da demolire a nord. La struttura è in muratura portante con spessore medio di 60 cm circa e la copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura a tegole, (vedi documentazione catastale e fotografica, allegati 2 e 5 della perizia di stima). È distribuito su due livelli (piano terra e primo), più una parziale seconda elevazione (soffitta), collegati da scale interne e si articola come segue: Piano Terra. Costituito da un ampio ambiente di mq. 80,00 circa con altezza utile di ml. 3,05 circa, vi si accede direttamente dal cortile est; più rialzati, ma con altezza interna utile variabile, tra i ml. 2,50 e i ml. 3,00, vi sono un vano di mq. 13,90 circa, una camera di mq. 17,50 circa, un servizio igienico di mq. 6,10 circa, la lavanderia di mq. 6,70 circa, un'altra camera di mq. 19,20 circa e la cucina di mq. 14,70 circa, la quale ha uscita diretta sul cortile est. Il piano terra è rappresentato correttamente in catasto, eccetto una modifica consistente nell'eliminazione di un tramezzo per unificare due ambienti (ripostiglio e cantina - vedasi figura n°1, pag.8 della perizia di stima). Piano Primo la cui altezza netta misura ml. 3,10 circa, costituito da un ampio soggiorno di mq. 41,00 circa, da cui si può accedere a un terrazzino a livello di mq. 20,90 circa, un ambiente attiguo di mq. 11,80 circa, un disimpegno di mq. 18,80 circa, due camere, rispettivamente di mq. 16,60 e mq. 20,90 circa, un wc di mq. 6,00 circa, una cucina di mq. 6,40 circa con ampio disimpegno di mq. 14,60 circa ed un wc di servizio di mq. 2,70 circa. Piano secondo, la cui altezza netta è di ml. 2,65 circa, al quale si accede da una scala in legno che si diparte dal soggiorno del piano inferiore, costituito da un vano soffitta di mq.



37,50 circa, con copertura a tetto in legno. In totale, la superficie utile è pari a mq. 310,00 circa ed il cortile di pertinenza a mq. 210,00 circa. Il fabbricato presenta uno stato di degrado generale causato dal non utilizzo e dall'assenza di manutenzione ordinaria. Ha infissi esterni, porta d'ingresso e porte interne in legno; tutti gli ambienti sono pavimentati, ad eccezione di alcuni al piano terra, le pareti sono rifinite con intonaco civile ad eccezione dei servizi che sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di ml. 2,00 circa; all'esterno, il terrazzino ha vecchi pavimenti, parapetto in muratura e ringhiera. Si riscontrano in più punti tracce di infiltrazioni e di umidità, distacchi di intonaci e del soffitto. Gli impianti, elettrico ed idrico, sono in parte inadeguati e in parte mancanti o vetusti e privi di allacci alle forniture elettrica e idrica. Visto lo stato dei luoghi, l'edificio prima di poter essere adeguato alla permanenza di persone, necessita dell'esecuzione di lavori di manutenzione.

Diritto reale pignorato: Piena proprietà.

Indirizzo: Comune di Fiumedinisi (ME), C.da Croce snc.

Estremi catastali: foglio di mappa n° 23, particella 315, cat. A/2, cl. 1, consistenza 12 vani, superficie catastale mq 385, rendita € 223,11

B) Locale commerciale sito in Fiumedinisi (ME) in C.da Croce snc. Detto locale, ad una elevazione fuori terra ed un'altezza media di ml. 3,65 circa, con annesso cortile, era adibito a ristorante – pizzeria. È delimitato su tutti i fronti da terreno libero (part. cat. 405) ed ha accesso dal cortile tramite gradini e rampa per disabili. La struttura portante è in muratura di mattoni con spessore medio di 60 cm circa e la copertura a tetto ha le strutture in legno con sovrapposto tavolato impermeabilizzante e manto di copertura a tegole. È composto da: due sale principali, una di mq. 70,40 circa, inclusa una zona adibita a pizzeria con forno a legna e una di mq. 67,30 circa; ampia cucina di mq. 48,35 circa con altezza media di ml. 4,00 circa; servizi igienici per il personale, con accesso dalla cucina, che comprendono antibagno - spogliatoio di mq. 3,10 circa e wc di mq 1,90 circa; ed ancora uno spogliatoio di mq. 5,05 circa e un ripostiglio di mq 1,90 circa, accessibili da una delle sale ristorante, servizi igienici annessi alle sale ristorante e fruibili tramite disimpegno antibagno, che comprendono un wc donne di mq. 4,10 circa, e un wc uomini di mq. 3,10 circa. Fa parte integrante dell'immobile un lavatoio di mq. 17,50 annesso alla cucina e direttamente comunicante, ricavato sul cortile esterno e realizzato con struttura prefabbricata smontabile (veranda). In totale la superficie utile di pavimento misura mq. 210,00 circa, mentre la corte di pertinenza misura all'incirca mq.70,00. Le murature del locale, all'interno sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura idrolavabile, mentre all'esterno con intonaco colorato idrorepellente. Le sale ristorante sono pavimentate in cotto, mentre la cucina e i servizi, in ceramica; le murature della pizzeria, della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di ml. 1,80 circa, mentre gli infissi esterni sono in metallo e le porte interne in legno. Il fabbricato è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario. Attualmente, in

quanto non utilizzato, necessita di ordinaria manutenzione; vi sono tracce di umidità, muffa e qualche infiltrazione che potrebbero accentuarsi considerata la vetustà della struttura.

Diritto reale pignorato: Piena proprietà.

Indirizzo: Comune di Fiumedinisi (ME), C.da Croce snc.

Estremi catastali: foglio di mappa n° 23, particella 305, cat. C/1, classe 1, consistenza 121 mq, superficie catastale mq 198, rendita €. 3.493,26.

C) Terreno agricolo sito in Fiumedinisi (ME) C.da Croce snc. Il terreno agricolo, incolto e con qualche albero di ulivo, ha una superficie catastale di mq.16.564,00. Confina con altri terreni agricoli, con la strada provinciale n° 27, Nizza di Sicilia – Fiumedinisi, e con strada interpodereale d'accesso che si diparte dalla Strada Provinciale dalla quale è delimitata da un cancello in ferro. All'interno del fondo sono ubicati i fabbricati di cui ai superiori paragrafi A e B, identificati con le part. cat. 305 e 315, e sempre al suo interno, insistono tre manufatti non catastati e di cui non vi sono documenti attestanti il rilascio di autorizzazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiumedinisi né da parte del Genio Civile di Messina; risalgono ad epoca remota e sono adibiti al ricovero di animali o legnaie. Uno è localizzato in prossimità del locale commerciale sul lato ovest, uno è stato realizzato a ridosso (parete nord) del fabbricato identificato con la part. cat. 315 e uno a sud del locale commerciale in posizione più distante (vedasi figura n°2 pag.10 della perizia di stima). Tra i fabbricati, part. 315 e 305, insiste una tettoia precaria e parzialmente scoperta; la struttura è metallica e il tetto è realizzato in pannelli isolanti con sovrastante lamiera grecata. Non risultano autorizzazioni da parte di alcun ufficio. Di detti manufatti non sarà tenuto conto ai fini della stima in quanto, tre si trovano in uno stato di degrado avanzato, in parte privi di copertura, oramai obsoleti e quindi non utilizzabili e, secondo quanto riferisce il perito, sarebbero da demolire, mentre la tettoia, anche questa da rimuovere, è parzialmente smontata.

Diritto reale pignorato: Piena proprietà.

Indirizzo: Comune di Fiumedinisi (ME), C.da Croce snc.

Estremi catastali: foglio di mappa n° 23, particella 405, qualità classe 1 – sem. arbor., superficie 1.65,64 ettari, reddito dominicale euro 47,05 – agrario € 29,24

PREZZO BASE D'ASTA: € 180.977,17 (centoottantamilanovecentosettantasette/17), determinato dalla riduzione del 5% del precedente prezzo di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

OFFERTA MINIMA: Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, dovrà essere pari o superiore al 75% di € 180.977,17 e, quindi, pari o superiore ad € 135.732,87 (centotrentacinquemilasettecentotrentadue/87) pena l'inefficacia dell'offerta.

RILANCIO MINIMO: Il rilancio minimo, determinato tra il 2% ed il 5% del prezzo base, viene fissato in € 9.000,00 (novemila/00)

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Pignoramento immobiliare del 17.10.2019, rep. 3540, trascritto in data 04.11.2019 ai nn. 29873/22563.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 04.05.2015 ai nn. 9928/1318;

Stato di occupazione: Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'avv. Giovanni Costa. Attualmente le suindicate unità sono provvisoriamente nella disponibilità del padre della debitrice.

I beni sopra indicati, meglio descritti nella relazione e perizia di stima redatta dall'Arch. Salvatore M. Trimarchi del 27.11.2020, 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.

N.B.: Si segnala che il medesimo perito ha precisato che, per un mero errore di battitura, alla pag. 8 della perizia di stima ha identificato il fabbricato sito in C.da Croce, con il numero di particella catastale 315 in luogo del numero 305, così come correttamente indicato, invece, alla pag.5 della medesima perizia.

L'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), 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 relazione di stima può essere consultata da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta o sui siti www.tempostretto.it e su quelli della società Edicom Servizi incaricata degli adempimenti pubblicitari (ivi incluso il sito del Tribunale di Messina) o sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure presso la sede della COPAS, sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int. 29, (tel.: 090.2931421 – e-mail: copasesecuzioni@gmail.com – PEC: avv.gioannicosta@pec.giuffre.it) nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì e Venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.



L'immobile potrà essere visionato, previa intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 12.07.2021 è stato nominato anche Custode Giudiziario.

La richiesta di visita dovrà essere formulata telematicamente 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 i Lotti suindicati, **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 delegato, presso la sede della COPAS sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int.29, il modulo di partecipazione debitamente firmato 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; tale modulo potrà essere depositato dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30 previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

Il **modulo di partecipazione** contenente 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 relazione di stima;
- 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.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito 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, intestato: "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°220/2019 R.G.Es.- Professionista delegato Avv. Giovanni Costa**", di un importo pari al **10% del prezzo proposto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, o altro professionista della COPAS, 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 le quote per cui ciascuno di essi partecipa fino a concorrenza dell'intero (in mancanza l'immobile sarà eventualmente aggiudicato in parti uguali) ed 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.

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.

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 bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato: "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°220/2019 R.G.Es.- Professionista delegato Avv. Giovanni Costa*", 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 (imposta di registro, I.V.A. ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso per spese generali).

L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato - a mezzo assegno circolare non trasferibile e/o bonifico - contestualmente al saldo del prezzo, e quindi entro e non oltre 120 gg. dalla aggiudicazione (o nel minor termine indicato in offerta) - le somme corrispondenti alla suddetta quota da anticiparsi in favore del delegato alla vendita e quelle per il pagamento delle imposte di registrazione, ipotecarie e catastali che verranno liquidate e comunicate dal delegato alla vendita successivamente alla aggiudicazione, mediante racc. a/r o PEC.

In caso di inadempimento al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle somme liquidate e comunicate dal delegato successivamente alla stessa, 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.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 01.06.2021, rinnovata il 12.07.2021, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso la sede della CO.PA.S., con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261.

I dati relativi alla vendita saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti: Quotidiano "Gazzetta del Sud"; www.tempostretto.it; sui siti della società Edicom Servizi incaricata degli adempimenti pubblicitari (ivi compreso il sito del Tribunale di Messina); sul Portale delle vendite pubbliche. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega del 01.06.2021 e successivi rinnovi.

Messina, li 08 febbraio 2024

Il professionista delegato

Avv. Giovanni Costa

