

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Procedura Esecutiva immobiliare n. 20/2017 R.G.Es.**

Il sottoscritto **Avv. Carlo Sagone**, con studio in Messina - Via Ghibellina n. 46 - quale professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla vendita dei beni immobili pignorati nell'intestata procedura esecutiva ed infra descritti, giusta ordinanza resa, in data 24.05.2018, dal G.E. del Tribunale di Messina,

**AVVISA**

- che in data **14.06.2024**, alle ore **16,30**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Messina - Via Ghibellina n. 46 piano I° - avra' luogo la vendita senza incanto degli immobili appresso specificati - come meglio descritti nella perizia, redatta dal CTU arch. Francesco Midiri, depositata in atti **alla quale si rinvia per avere informazioni dettagliate sulla composizione dei vari immobili, sulla loro conformità edilizia ed urbanistica nonché sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli stessi** - e precisamente si vendono i beni così identificati:

**LOTTO 001 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI APPARTAMENTO ED ANNESSO GARAGE DI PERTINENZA**

Dati catasto urbano appartamento: foglio 34, part. 937 - sub 16, cat. A/2, classe 5, superficie catastale 86 mq, vani 3,5, p. T, rendita € 146,42, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via Sant'Onofrio snc -.

Dati catasto urbano garage annesso: foglio 34, part. 937 - sub 14, cat. C/6, classe 3, superficie catastale 31 mq, rendita catastale € 62,49, posto al piano primo sottostrada di circa 24 mq.

**Prezzo base d'asta dell'intero lotto: € 60.500,00** (sessantamilacinquecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 45.375,00**

**Rilancio minimo in aumento** (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) **€ 2.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 002 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI APPARTAMENTO ED ANNESSO GARAGE DI PERTINENZA**

Dati catasto urbano appartamento: foglio 34, part. 937 - sub 20, cat. A/2, classe 5, superficie catastale 51 mq, vani 3, p. I, rendita € 125,50, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via Sant'Onofrio snc -.

Dati catasto urbano garage: foglio 34, part. 937 - sub 13, cat. C/6, classe 3, superficie catastale 17 mq, rendita catastale € 39,77, posto al piano primo sottostrada di circa 14 mq.

**Prezzo base d'asta dell'intero lotto: € 43.300,00** (quarantatremilatrecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 32.475,00**

**Rilancio minimo in aumento** (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) **€ 2.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 003 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI APPARTAMENTO (IN CORSO DI ULTIMAZIONE) ED ANNESSO GARAGE DI PERTINENZA**

Dati catasto urbano appartamento: foglio 34, part. 937 - sub 10, cat. F/3, posto al piano secondo-sottotetto, sviluppa una superficie lorda di circa mq 87,35 ed una superficie commerciale complessiva di circa mq 103,00, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via Sant'Onofrio snc -.

Dati catasto urbano garage: foglio 34, part. 937 - sub 11, cat. C/6, classe 3, superficie catastale 31 mq, rendita catastale € 62,49, posto al piano primo sottostrada di circa 21,65.

**Prezzo base d'asta dell'intero lotto: € 58.900,00** (cinquantottomilanovecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 44.175,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 2.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 004 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI GARAGE**

Dati catasto urbano: foglio 34, part. 937 - sub 15, cat. C/6, classe 3, sup. catastale 40 mq., rendita catastale € 90,90, posto al piano primo sottostrada, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via Sant'Onofrio snc -.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 21.200,00** (ventunomiladuecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 15.900,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 1.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 005 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI N. 3 LOCALI DEPOSITO**

a) Dati catasto urbano: foglio 33, part. 326 - sub 1, cat. C/2, classe 3, sup. catastale 13 mq., rendita catastale € 38,94, posto al piano primo, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via SS. Annunziata n. 6 ,

b) Dati catasto urbano: foglio 33, part. 332 - sub 3, cat. C/2, classe 2, sup. catastale 61 mq., rendita catastale € 154,37, posto al piano terra, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via SS. Annunziata n. 8 -.

c) Dati catasto urbano: foglio 33, part. 332 - sub 4, cat. C/2, classe 2, sup. catastale 45 mq., rendita catastale € 113,88, posto al piano primo, sito in Casalvecchio Siculo (ME) - Via SS. Annunziata n. 10 -.

**Prezzo base d'asta dell'intero lotto: € 33.600,00** (trentatremilaseicento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 25.200,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 1.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 006 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 DI LOCALE DEPOSITO**

Dati catasto urbano: foglio 10 - part. 1129, sub 48, cat. C/2, classe 3, sup. catastale 68 mq., rendita catastale € 204,52, posto al piano primo sottostrada, sito in Santa Teresa di Riva (ME) - Via Sparagona' snc -.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 36.800,00** (trentaseimilaottocento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 27.600,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 1.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 007 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 LOCALE ATTIVITA' ARTIGIANALE**

Dati catasto urbano: foglio 12, part. 1880 - sub 51, cat. C/3, classe 2, sup. catastale 151 mq., rendita catastale € 619,75, posto al piano secondo sottostrada, sito in Santa Teresa di Riva (ME) - Via Savoca n. 43 -.

**Prezzo base d'asta del lotto: € 136.500,00** (centotrentaseimilacinquecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 102.375,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 2.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 008 - PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1000/1000 TERRENI EDIFICABILI**

Dati catasto: foglio 34, partt. 71 - 614 e 662. Superficie catastale del sedime mq. 330,00, terreni, in essere area nuda, edificabili e ricadenti in zona A del vigente strumento urbanistico siti in Casalvecchio Siculo (ME)..

**Prezzo base d'asta del lotto: € 12.500,00** (dodicimilacinquecento).

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 9.375,00**

**Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) € 1.000,00**

\* \* \*

**FISSA**

termine agli interessati all'acquisto **sino al giorno 13.06.2024, entro e non oltre le ore 12,00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

\* \* \* \*

**Termini e modalità di partecipazione alla vendita senza incanto:**

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale.

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato avv. Carlo Sagone sito in Messina - Via Ghibellina n. 46 - **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, previo appuntamento da concordare con il sottoscritto Delegato.

All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'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; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.

L'offerta di acquisto **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritta e redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, **con espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita**, deve contenere:

- a) Indicazione del Tribunale e numero della procedura esecutiva.
- b) Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà trasferito 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 in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati completi del coniuge. Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società od altro ente dovrà essere allegato certificato del Registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi poteri.

c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

d) L'indicazione del prezzo offerto **che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4 a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571, co. 2, c.p.c. (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).**

e) Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dall'01 al 31 Agosto) ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att c.p.c..

All'offerta dovranno essere allegati:

1) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerente è minorenni, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

2) Assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a: "*Trib. Messina proc. es. n. 20/2017 RGE delegato avv. Carlo Sagone* " di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somma che verterà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella busta depositata l'offerta sarà esclusa.

Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

3) L'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

\* \* \* \*

### **Svolgimento dell'asta ed eventuale gara tra gli offerenti**

Alla data ed all'ora fissata per la vendita il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti, delibererà sulle stesse ai sensi dell'art.572 c.p.c.; in caso di più offerte valide si procederà ad eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 578 c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicchè, 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 dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; 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 ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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 120 giorni dall'aggiudicazione**, il soggetto aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e **delle spese di trasferimento**, come di seguito meglio specificate, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Messina proc. es. n. 20/2017 RGE delegato avv. Carlo Sagone*" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente mentre le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo prezzo e dell'importo richiesto dal delegato per le spese a carico dell'aggiudicatario, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del d.lgs. n. 1922/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli

stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

L'Ufficio, comunque si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nella ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o ravvisi la concreta possibilita' di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralita' 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.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sara' revocata e l'importo della cauzione già versato verrà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 578 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.

L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitu' attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennita' o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformita' o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessita' 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.

Se, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dello stesso verrà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione verranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Messina - Via Ghibellina n. 46 -.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto su: quotidiano "Gazzetta del Sud"; Portale delle Vendite Pubbliche; siti internet: [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Maggiori informazioni relative ai beni oggetto di vendita e/o alla relazione di stima depositata in atti potranno essere fornite contattando lo studio del sottoscritto Professionista Delegato con recapito telefonico 336279690 e/o email: [carlosagone@virgilio.it](mailto:carlosagone@virgilio.it)

Messina, 05.04.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Carlo Sagone  
