

TRIBUNALE DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 104/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Antonio Arena**, facente parte dell'associazione vendite delegate A.D.V.G. Messina, Professionista Delegato alla vendita, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Messina ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 16 maggio 2022, emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Minutoli

AVVISA

che il giorno 16 luglio 2024, alle ore 11:30, presso la sede della EDISERVICE s.r.l., corrente in Messina, via Solferino n° 9, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Lorenzo Ficarra 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 ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO n. 1

➤Piena proprietà di un appartamento di tipo ultrapopolare (A/5), sito nel Comune di Messina, villaggio Mangialupi, via Luigi Capuana 82, facente parte di un edificio a schiera, con ingresso diretto da ampio spazio pubblico destinato a parcheggio. E' identificato al catasto fabbricati al foglio 132, particella 562, sub 4, piano terra, cat. A/5, classe 3 consistenza 5,5, superficie 91, rendita castale € 156,23.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 39.433,10.

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: Euro 1.500,00.

Descrizione dell'appartamento:

L'immobile di tipo ultrapopolare, catastato nel 1940, è ubicato in una zona urbanistica fortemente degradata, limitrofa al centro urbano servito da tutti i servizi necessari ed essenziali: facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale Messina centro (A18).

L'area risulta situata alle spalle della casa circondariale Gazzi e poco a Nord del Policlinico Universitario di Messina. L'immobile presenta rispetto al primo impianto variazioni interne ed ampliamenti, per le quali non sono stati rinvenuti i necessari titoli edilizi, per cui è stato necessario procedere alle opportune variazioni catastali. Il fine lavori di dette variazioni non risulta noto per cui è stato fissato convenzionalmente alla data dei sopralluoghi. L'u.i. è costituita strutturalmente in muratura relativamente alla parte costruita *ab origine*, mentre le superfici oggetto di ampliamento risultano di fattura non nota.

L'appartamento è costituito da:

- vano ingresso, in atto chiuso in maniera precaria, prospettante su ampio slargo pubblico destinato a parcheggio dai residenti della zona;
- soggiorno, areato ed illuminato da Sud;
- corridoio che si diparte da detto soggiorno, in pozione pressoché centrale, che disimpegna i restanti vani; - camera da letto areata ed illuminata indirettamente attraverso lucifere comunicanti con i locali limitrofi, posta a sinistra;
- bagno: posto a destra, areato ed illuminato indirettamente attraverso lucifere comunicanti con i locali limitrofi; - piccolissimo ripostiglio, posto a destra al termine del corridoio su disimpegno;
- camera da letto, areata ed illuminata direttamente, oggetto di ampliamento;
- cucina, areata ed illuminata direttamente, oggetto di ampliamento.

L'u.i. presente altezze utili interne variabili, in ragione degli ampliamenti subiti e delle tipologie costruttive.

Presenta rifiniture di tipo popolare, di recente fattura.

L'u.i. è dotata di impianti elettrici, idrico-sanitari e impianto di riscaldamento (in atto guasto secondo quanto dichiarato dagli esecutati), non a norma.

Ai sensi dell'art. 570 2° comma c.p.c., saranno considerate efficaci le offerte pari almeno al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12,00 del giorno 15 luglio 2024 (giorno antecedente la vendita), le offerte di acquisto, con modalità cartacea o telematica.**

Nel primo caso, esse andranno redatte nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, **in bollo di € 16,00** ed in **busta chiusa e depositate** presso la sede dell'associazione A.G.V.D. Messina, corrente in Messina, via Buganza n°12

Sulla busta dovranno essere indicati soltanto il nome del professionista Delegato, la data di vendita e le generalità di chi deposita materialmente (che può anche essere persona diversa dall'offerente). 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 apposto sulla busta.

L'offerta "telematica" dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile ai siti: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta. Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. Si

raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n° 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, 2° periodo, d.m. n° 32/2015)

L'offerta dovrà contenere:

- La denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento d'identità dell'istante (o del legale rappresentante della società), nonché distinta del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n. 104/2021 R.G.Es. Imm. – IT68H0200816530000106473187 -, ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestati a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 104/2021 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato avv. Antonio Arena*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché 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). Si avverte che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente. 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. 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.
- l'offerta dovrà, altresì contenere, 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 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la 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.

In caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), 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 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. Le offerte in aumento, nel corso della gara, non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione, mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.); l'Ufficio 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 nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una 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.

Si avvisa altresì, che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché 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 dall'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 viene 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

L'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del Testo Unico n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6°, della citata l. n° 47/1985

Ai sensi del D.M. 22/01/2008 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.

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

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano GAZZETTA DEL SUD, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a rotazione sui siti Internet www.tempostretto.it, www.normanno.com, www.messinasportiva.it, nonché sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina, all'indirizzo www.tribunale.messina.it, *sul sito www.asteannunci.it e sul sito asteavvisi.it*

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista Delegato alla vendita nonché custode giudiziario, avv. Antonio Arena, presso la sede dell'associazione A.D.V.G. Messina, corrente in Messina, via Buganza n. 12 (Tel 090.9572312 - Fax 090 8967482 – Cell **3472491833**), con espresso avviso che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>)

Messina, 12 aprile 2024

Il professionista Delegato
(Avv. Antonio Arena)