

ORIGINALE

Tribunale di Messina
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(5° tentativo)

Procedura esecutiva n. 4/2015 R.G.E.

Il sottoscritto **Dott. Michele La Torre**, delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Messina Dr. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 17.12.2018 notificata il 19.12.2018, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., considerato che tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio sito in Messina via Cesare Battisti n. 229.

AVVISA

che in data **25 febbraio 2025** alle ore **10,00**, nei locali dello **Studio La Torre, via Cesare Battisti n.229**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27.06.2015, conv. con modific. dalla L. n. 132 del 6.08.2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Negoziò bottega sito in Messina, Via Siracusa n. 276, al piano terra dell'isolato 12/bis, distinto dal numero interno 65, per una superficie lorda di circa mq 101, identificato in Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 237, particella 54, sub 67, cat. Cat. C/1, Z.c. 1, classe 8, R.C. € 2.016,97.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 50.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 37.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00

NOTIZIE URBANISTICHE E ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Dalla relazione di consulenza tecnica in atti si evidenzia che il bene in oggetto risulta annesso ad altro immobile limitrofo, definito da numero di

sub catastale 68, il quale non è oggetto di pignoramento e pertanto non è in vendita col presente bando. I due immobili, dal punto di vista catastale, in passato unificati in unico bene censito al sub 12, ad oggi risultano nuovamente suddivisi in sub 67 (oggetto della presente vendita) e sub 68 (non oggetto di vendita).

I due immobili oggi sono riuniti, tra loro separati da una porta a spinta, la quale può essere facilmente richiusa ripristinando la divisione dei due beni immobili.

Le ricerche urbanistiche hanno evidenziato la presenza di abusi nell'immobile; in particolare è emerso un cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, da abitazione a bottega/negozio, senza la preventiva autorizzazione; inoltre sono state apportate modifiche strutturali e non, agli spazi interni dell'immobile, che ne hanno modificato l'originaria distribuzione. Tali abusi sono regolarizzabili mediante il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

La relazione di stima dell'immobile, a firma dell'ing. Giuseppina Brigandì, alla quale si fa espresso rinvio, è depositata e allegata al fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Messina, e può essere consultata in copia a richiesta degli interessati presso lo Studio La Torre Associati nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura, o via email: astegiudiziarie@michelelаторre.it, o può essere rinvenuta sui siti Internet su cui avverrà la pubblicazione citati nell'ultimo paragrafo del presente avviso di vendita.

L'immobile si vende a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami. 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 sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 in sede di determinazione del prezzo base della vendita.

In particolare, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 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, **dispenserà esplicitamente, già in sede di presentazione dell'offerta, la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46, c. 5, del DPR n. 380/2001 e dell'art. 40, c. 6, della L. 47/1985.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo di € 16,00, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e

tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione del Tribunale e del numero della procedura esecutiva immobiliare; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** l'indicazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero del lotto di riferimento; **d)** **il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, sotto pena di inefficacia, di oltre un quarto (1/4) del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide dunque, nella fattispecie, le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, e cioè almeno € 37.500,00);** **e)** le modalità e il tempo del pagamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; **f)** in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **g)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; **h)** l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale; **i)** i dati identificativi dell'offerente dai quali risulti:

- Se **PERSONA FISICA**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, in caso di acquisto in comunione legale anche i dati identificativi del coniuge;
- Se **OFFERTA FORMULATA DA GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' SU UN MINORE**: l'offerta, con gli stessi elementi di cui sopra, dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la potestà sul minore, con allegato il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se **PERSONA GIURIDICA**, denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva, recapito telefonico, pec, e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, nonché di visura camerale aggiornata oppure procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di esclusione:

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, e in caso di acquisto in comunione, anche copia dei documenti del coniuge;
- **un assegno bancario circolare** non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Proc. Es. n. 4/2015 R.G.Es. Trib. Di Messina – dr Michele La Torre**" di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, da inserire nella busta contenente l'offerta e che dovrà poi essere chiusa, **oppure in alternativa**, copia del bonifico bancario di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, con causale "*Versamento cauzione*" eseguito sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca di Credito Peloritano Spa Filiale di Messina, intestato a "**Proc. Es. n. 4/2015 R.G.Es. Trib. Di Messina – dr. Michele La Torre**", di cui alle coordinate Iban: IT 19 W 03426 16500 CC0010002986.

Presentazione delle Offerte

La vendita viene effettuata sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto dell'immobile **sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita.

L'offerta di acquisto può essere formulata da **CHIUNQUE (tranne il debitore)**, e non occorre l'assistenza di un professionista.

Può partecipare anche un mandatario munito di procura speciale notarile, oppure l'avvocato/procuratore legale possono fare offerte per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 c.p.c..

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato in Messina, via Cesare Battisti n. 229, sotto pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la data della vendita.

Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio La Torre (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle

12,30 e dalle ore 16,00 alle ore 19,30), e comunque contattando preventivamente il Professionista delegato o un suo delegato al seguente numero: 090-719902. Lo studio, in ogni caso, rimane aperto il giorno che precede la vendita.

Il professionista o un suo delegato, accetteranno presso gli uffici dello Studio La Torre la busta chiusa, **che può essere depositata anche da una persona diversa dall'offerente**.

La busta depositata deve essere esternamente anonima.

A cura del professionista o di suo delegato, verranno annotate esclusivamente: **1)** le generalità di chi materialmente presenta l'offerta, previo riconoscimento; **2)** il nome del Professionista delegato nella procedura; **3)** la data della vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giorno **25 febbraio 2025** alle ore **09,45** nei locali dello **Studio La Torre in Messina, via Cesare Battisti n. 229**, il Professionista delegato aprirà le buste contenenti le offerte, e alle ore **10,00** delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto revocabile; 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.

Unica Offerta

Si precisa che in caso di **unica offerta valida**, la stessa sarà senz'altro accolta se l'offerta se sarà pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo base d'asta, ma in misura non inferiore al 75% del prezzo base, l'offerta sarà accolta (e quindi aggiudicato l'immobile) salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito nel presente bando di vendita.

Più offerte - Gara tra gli offerenti

Nel caso di più offerte valide si procederà in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c..

Nel corso di tale gara ciascun rilancio in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra specificato per il bene (diritto) in vendita.

Il bene immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo prefissato vi siano stati ulteriori rilanci.

Più offerte – Non adesione alla gara

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a favore del **miglior offerente** (l'offerta migliore sarà valutata in termini di prezzo offerto, e in subordine di importo della cauzione, del minor termine di pagamento del saldo prezzo, e infine sarà preferita l'offerta presentata per prima).

Tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione al prezzo base a norma dell'art. 588 c.p.c.**, e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla gara e si procederà all'assegnazione.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se l'offerente non si aggiudicherà l'immobile, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

In caso il legale sia aggiudicatario per persona da nominare, dovrà comunicare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha effettuato l'offerta, depositando originale della

procura speciale notarile, oppure copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; resteranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, che saranno effettuate a cura del professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al credito dello stesso, dedotta la cauzione.

Al professionista delegato dovrà versare l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il credito fondiario, **a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Proc. Es. n. 4/2015 R.G.Es. Trib. Di Messina – dr. Michele La Torre", oppure in alternativa, mediante bonifico bancario con causale "Versamento Saldo Prezzo"** eseguito sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca di Credito Peloritano Spa Filiale di Messina, intestato a **"Proc. Es. n. 4/2015 R.G.Es. Trib. Di Messina – dr. Michele La Torre", di cui alle coordinate Iban: IT 19 W 03426 16500 CC0010002986.**

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo prezzo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve.

E' prevista la possibilità per l'aggiudicatario di stipulare un contratto di finanziamento (mutuo), che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Spese di trasferimento

Per le spese e per gli oneri, anche fiscali, correlate al trasferimento del bene immobile, e per la quota dei compensi spettanti al professionista delegato ai sensi dell'art. 2, c. 7, del D.M. 227/2015, unitamente al saldo prezzo, ed entro lo stesso termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre **a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato "Proc. Es. n. 4/2015 R.G.Es. Trib. Di Messina – dr. Michele La Torre"**, un ulteriore importo, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ferma restando la possibilità di conguaglio a seguito di conteggio finale, con integrazione di somme a favore della procedura, o restituzione, in sede di conteggio finale, all'aggiudicatario.

In caso di inadempimento entro i termini suindicati, sia del versamento del saldo prezzo che delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

VISITA DEI BENI

Il professionista delegato è altresì custode giudiziario dell'immobile pignorato, pertanto allo stesso professionista o suo delegato ci si dovrà rivolgere per qualsiasi informazione inerente l'asta e/o per visita dell'immobile, contattandolo al numero 090/719902 o via email: astegiudiziarie@michelelаторre.it.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno pubblicati sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*", sul sito www.normanno.it, sul sito del Tribunale di Messina www.tribunaledimessina.net, sul sito www.astalegale.net e sul sito www.asteimmobili.it, (unitamente alla relazione di stima e alle fotografie dell'immobile), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il professionista delegato

Dott. Michele La Torre