

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**  
**Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva n. 50/2020 R.G.Es.Imm.**  
**G.E.: Dott. Paolo Petrolo**  
**Professionista delegato: Avv. Iolanda Borzì**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Iolanda Borzì, delegata dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04.02.2022, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 50/2020 R.G.Es.Imm.

**CONSIDERATO**

che occorre stabilire le modalità per la vendita senza incanto dei beni pignorati; visti gli artt. 569 ss. c.p.c.

**AVVISA CHE**

si procederà all'esperimento della vendita senza incanto, avanti a sé, presso il proprio studio in Messina, Via San Camillo n. 8, del seguente bene

**LOTTO 1**

Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni sul seguente bene: locale sottotetto, con destinazione residenziale, giusto recupero abitativo già autorizzato, ubicato al quarto piano del fabbricato realizzato nel Comune di Spadafora (ME), Via Galleano n. 9. L'appartamento è costituito da pranzo soggiorno, ampio ingresso, n. 2 camere da letto, due bagni, oltre spogliatoio e ripostiglio. Buone le finiture dei bagni e dell'immobile, sebbene sia necessaria una manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso. L'appartamento ha un ampio terrazzo che gode di vista mare, ma anche di elementi strutturali che ne limitano l'utilizzo e che necessitano di manutenzione straordinaria, come anche alcune porzioni del prospetto. E' stato accertato, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che l'ascensore ha l'ultima sosta al piano sottostante, per cui l'accesso all'immobile avviene esclusivamente dalle scale. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Spadafora nel **foglio 2, part. 88, sub. 44, cat. A/2, vani 8, consistenza 230 mq (totale escluse aree scoperte 217 mq), rendita € 380,11, Via Galleano n. 9, piano 4.**

Sul piano urbanistico-edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità sanabili (come indicato nella perizia di stima): dagli elaborati tecnici

acquisiti si evincono alcune difformità tra i luoghi visionati durante le operazioni peritali e gli elaborati già autorizzati; nello specifico, le difformità riscontrate riguardano la diversa destinazione dell'ambiente ripostiglio, usato come cucina, nonché lievi difformità di distribuzione interna.

Sul piano catastale sono state riscontrate le seguenti difformità regolarizzabili (come indicato nella perizia di stima): sono presenti lievi difformità, ma che non variano la superficie utile né la volumetria.

**Prezzo a base d'asta del lotto: € 70.618,00**

**Offerta minima: € 52.900,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.): € 1.500,00**

Il bene immobile sopra indicato è meglio descritto nella perizia di stima dell'Ing. Domenico Lupò depositata in atti, che potrà essere consultata presso lo studio del delegato e per estratto sui siti internet appresso indicati ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

### **FISSA**

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 8 aprile 2025 alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

### **FISSA**

Il giorno **9 aprile 2025 alle ore 10:00** per l'apertura delle buste e successiva deliberazione sull'offerta, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

### **DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) entro il termine sopra indicato in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via San Camillo, 8, ove saranno ricevute, previo appuntamento telefonico al n. 090770542 o al n. 335323397, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00, fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della

vendita; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

2. L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) 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). Se l'offerente è coniugato 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

b) 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.);

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato come prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571, co. 2, c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo. Se l'offerta riguarda più lotti potrà essere versata una sola cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo.

e) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicatario con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Detto versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura intrattenuto presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT54W0342616500CC0010004102, o mediante assegno

bancario circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 50/2020 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Iolanda Borzi*”, 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;

f) l’espressa dichiarazione da parte dell’offerente:

1. di aver preso visione della perizia di stima dell’immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

2. di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 degli 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. di dispensare 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, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;

f) l’eventuale richiesta di agevolazioni sull’acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All’offerta dovranno essere allegati:

a) la fotocopia del 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 non scaduto e del codice fiscale del coniuge; 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.

b) distinta del bonifico bancario eseguito con causale “*versamento cauzione*” sul conto corrente intestato alla procedura intrattenuto presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT54W0342616500CC0010004102, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 50/2020 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Iolanda Borzi*” per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Ove la cauzione - versata mediante bonifico - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta ovvero l’assegno non sia inserito nella stessa busta, l’offerta sarà esclusa.

4. L’offerta presentata nelle vendite senza incanto è per legge irrevocabile con le eccezioni previste dall’art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà dell’Ufficio di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall’art. 572 c.p.c. L’offerente è tenuto a presentarsi all’udienza di vendita, che si terrà nella data sopra indicata.

5. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l’esame delle offerte alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta valida, si procederà all’aggiudicazione se l’offerta è pari o superiore al valore stabilito, anche laddove l’offerente non fosse presente all’udienza di vendita.

L’Ufficio si riserva di non far luogo all’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 del bene 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.

6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore all’importo sopra indicato per ciascun lotto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilascio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. 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.

8. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

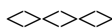
9. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente,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

10. L'importo dei predetti oneri tributari e spese della procedura, forfettariamente determinato, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza, se dovuta, o a restituire l'eccedenza.

11. Salvo quanto previsto al successivo punto 12, il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta e dovrà essere effettuato a mani del professionista delegato, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, ovvero sul conto corrente bancario intestato alla procedura, alle coordinate indicate dal professionista delegato, che rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento.

12. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via San Camillo, 8, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

13. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..



## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano

(anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380) 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 dare 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 degli 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, accesso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: a) sul quotidiano "Gazzetta del Sud"; b) a rotazione sui siti internet [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com) e [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it); c) sul Portale delle Vendite Pubbliche; d) sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it); e) sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Su detti siti potranno essere consultati l'ordinanza di vendita e la relazione di stima.

## **CUSTODIA**

E' stata nominata quale custode giudiziario dei beni pignorati la stessa delegata alla vendita Avv. Iolanda Borzì (tel. 335323397 - email avv.iolandaborzi@yahoo.it), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione dell'immobile.

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

Messina, 14.01.2025

Il delegato alla vendita  
Avv. Iolanda Borzì n.q.