

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele Carlo Madia

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Bilotta

Delegato alla vendita: Avv. Francesco Bilotta

V° AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Francesco Bilotta,

- vista l'ordinanza depositata in data 26/02/2024 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 15/2023 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- vista l'ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 28/04/2026 con cui è stata rinnovato allo scrivente la delega alle operazioni di vendita del cespite staggito;
- considerato che occorre fissare un esperimento d'asta a prezzo base d'asta sotto indicato;

AVVISA

che il giorno 13/10/2026, ALLE ORE 16:30, PRESSO LO STUDIO LEGALE AVV. FRANCESCO BILOTTA sito in Messina, Via Dogali n. 25, piano primo, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata **la vendita senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Salvatore Mancuso e allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16.00, dall'apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

- **PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, ubicato in Messina Via Torrente Reginella snc, località Villaggio San Michele, Complesso "Il Villaggio del Colle".

L'immobile è identificato al Catasto del Comune di Messina **al foglio 94 particella 1005 subalterno 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 euro, indirizzo catastale: Contrada San Michele s.n. piano terzo, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dell'Arch. Salvatore Mancuso.**

ULTERIORE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella perizia di stima redatta dal C.T.U., Arch. Salvatore Mancuso, il tecnico ha relazionato quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (sottotetto). Ha un'altezza media interna di 2,40 m ed è internamente suddivisa in: ingresso soggiorno caratterizzato da un pilastro quasi centrale e finestra ad abbaino; sul lato sinistro dell'appartamento (rispetto alla porta di ingresso) si trova la cucina ed il doppio in entrambe gli ambienti ci sono finestra ad abbaino, sul lato destro si trovano: l'accesso per il terrazzo, due camere da letto ed un bagno, oltre ad ambienti con altezza inferiore a 1,50 m.

L'immobile al suo interno si trova in un normale stato di conservazione.

Sotto il profilo edilizio, il C.T.U. ha riscontrato la presenza dei seguenti titoli: concessione edilizia n. 12122/2227/9 del 11/08/1993 e successiva concessione edilizia integrativa n.13003/12122/bis del 13/07/1995. Le concessioni prevedevano al livello del terzo piano la realizzazione di un deposito e che, successivamente, giusta D.I.A. presentata al Comune di Messina il 07/06/2004 e protocollata al n. 2/4026 è stato diviso in due unità immobiliari ad uso abitazione.

Sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile ricade in zona B4b del PRG - piano regolatore generale vigente.

In merito alla conformità edilizia, il C.T.U. ha rilevato: “nessuna difformità”;

In merito alla conformità catastale, il C.T.U. ha rilevato: “OMISSIS...*Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni. Le difformità sono regolarizzate mediante: Denuncia di Variazione presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0124712 del 01/12/2023. L'immobile risulta conforme..OMISSIS*”;

In merito alla conformità urbanistica, il C.T.U. ha rilevato: “nessuna difformità”;

Con riferimento alla corrispondenza dati catastali/atto, il C.T.U. ha rilevato: “*L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramentoOMISSIS*”.

Per quanto non esposto in questa sede, si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Arch. Salvatore Mancuso.

Stato dell'immobile: L'immobile non risulta occupato dal debitore.

Spese condominiali: impagate, come da perizia e fermo restando l'aggiornamento.

Prezzo base d'asta: **Euro 54.000,00**

Offerta minima ammissibile: **Euro 40.500,00;**

Offerta minima in aumento: **Euro 1.500,00.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso lo Studio Legale Avv. Francesco Bilotta, con sede in Messina, Via Giuseppe Natoli

n. 61, scala c, primo piano, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria – art. 174 disp. att. c.p.c.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 6. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. In tal caso, l'offerta è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara. 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;
- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Resta inteso che sarà inefficace l'offerta se inferiore di oltre ¼ al prezzo indicato.
- il termine di pagamento del saldo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
- 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 del contenuto 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, laddove non risulti già allegata alla perizia di

stima, la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della Società) nonché - **A TITOLO DI CAUZIONE, CORRISPONDENTE AD UN IMPORTO NON INFERIORE AL 10% (PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO (E NON DEL PREZZO BASE D'ASTA), SOMMA CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO - o la copia della ricevuta di bonifico regolarmente quietanzata**, con la causale "*Versamento cauzione*", eseguito sul conto corrente acceso presso Tyche Bank S.p.A., intestato a "Proc. Es. Imm. n. 15/2023 Trib Messina c/o Avv. Francesco Bilotta", IBAN: IT10A0342616500CC0010004895 il cui accredito sul detto rapporto di conto corrente dovrà risultare già al momento dell'apertura della busta; **oppure, in alternativa, un assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 15/2023 R.G.Es.Imm. - Professionista Delegato Avv. Francesco Bilotta*". L'offerente può versare una cauzione più alta. Resta inteso che, ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, sicché, in caso di mancata presentazione all'udienza e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed efficace, il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta migliore. 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 e qualora debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo

prezzo; c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: **a.** Nel caso di unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; **b.** Nel caso di 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;

7) il pagamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario 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 Professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a/r).

8) la presentazione dell'offerta 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 condizioni della vendita ed allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo di ufficio.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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; la vendita è a corpo e non a misura; 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 dalla 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 verrà 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.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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. 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 dei beni ed al relativo importo delle spese generali) saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo Studio Legale Avv. Francesco Bilotta, sito in Messina, Via Dogali n. 25, ivi compresa la vendita. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Francesco Bilotta, presso lo Studio Legale Avv. Francesco Bilotta, con sede in Messina, Via Dogali 25, piano primo, (tel.: 090.712992 – fax: 090712992 – Cell.: 3494628350), con espresso avviso che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).

Il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. e sul sito internet www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.astalegale.net.

Messina, lì 12/06/2026

Il Professionista delegato
Avv. Francesco Bilotta