

Tribunale di Messina

Il Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 31/19 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Carmelo Pirrotta, del Foro di Messina, con studio in Messina, Via G. Garibaldi 13, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Domenico Armaleo, con ordinanza del 18 gennaio 2022, e provvedimenti successivi, in esito al provvedimento del G.E., Dott. Paolo Petrolo, del 27.07.2023, del 12.03.2024 e del 22.10.2024

AVVISA

che in data 16.10.2025, nel proprio studio in Messina, Via G. Garibaldi 13, verrà effettuata la vendita senza incanto, in unico lotto, dei beni infra descritti.

Alle ore 12.00, innanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e si provvederà alla deliberazione sull'efficiacia delle offerte ricevute nella procedura, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento in Messina, Via Tremonti n. 32, ubicato a piano quinto, int. 9, composto da ingresso su un ampio soggiorno – pranzo, cucina, corridoio, due vani letto con cabina armadio, altro vano, due w.c. e balconi, della superficie lorda di mq. 136,04 circa (al netto degli ampliamenti non regolarizzati di cui infra), che presenta infiltrazioni



d'acqua piovana, oltre vano deposito al piano seminterrato della superficie lorda di mq. 30,45 circa.

Dalla relazione di C.T.U. i tre balconi dell'appartamento risultano chiusi con infissi in alluminio e vetro-camera.

Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe F.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, foglio 100:

- part. 1372, sub. 11, z.c. 2, Via Tremonti, p. 5, int. 9, scala A, Cat. A/2, cl.

11, vani 6,5, rendita € 352,48;

- part. 1372, sub. 13, z.c. 2, Via Tremonti, p. S1, int. 2, scala A, Cat. C/2,

cl. 2, cons. mq. 28, sup. cat. mq. 31, rendita € 43,38.

Si dà atto che risulta trascritto con riserva il 14.07.2022 ai nn. 19459/15528 ricorso in opposizione all'esecuzione immobiliare ex art. 615 co. 2 c.p.c. e che risulta, altresì, trascritto il 13.09.2022 ai nn. 24720/19841 atto di citazione in riassunzione del giudizio in opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi, annotato l'11.04.2023 ai nn. 9841/1385 in forza del decreto del Tribunale di Messina del 31.03.2023 che ha accolto il reclamo sulla trascrivibilità dell'atto di citazione.

Prezzo base d'asta: euro 104.244,00 (centoquattromiladuecentoquarantaquattro/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 3.000,00 (tremila/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che per il fabbricato



in cui ricade l'immobile sono state rilasciate la concessione edilizia n. 6942 del 27.04.1982 e quella integrativa n. 7968/6942/bis del 9.6.1984 e i certificati di abitabilità del 4.1.1985 prot. 10885/CR e 13761/CR.

Il C.T.U. ha rilevato: la chiusura del balcone del vano letto mediante la realizzazione di una struttura precaria con tettoia in lamiera grecata coibentata sostenuta da pilastri metallici e infissi vetro - camera; la chiusura del balcone della camera nord-ovest con infissi in profilati di alluminio e vetro camera, con demolizione di porzione della parete esterna tra il balcone ed il vano interessato; la chiusura del balcone attiguo alla cucina con profilati in alluminio e vetro-camera; lo spostamento del muro di separazione tra la cucina e il soggiorno e la realizzazione nella camera da letto singola di una piccola cabina armadio in profilati di alluminio e cartongesso. Dette difformità sono state dichiarate dal C.T.U. regolarizzabili urbanisticamente mediante CILA in sanatoria e catastalmente mediante pratica DOCFA dei cui costi, come calcolati dal C.T.U., si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. La parte aggiudicataria potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita presso lo studio del sottoscritto professionista, in Messina, Via G. Garibaldi n. 13. Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi



presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 31/19 R.E. – Avv. Carmelo Pirrotta", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto



di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto é la sola presentata lo stesso andrà 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.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

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 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 un quinto a quello di aggiudicazione.

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'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione 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.

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata.

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 31/19 R.E. – Avv. Carmelo Pirrotta".

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 31/19 R.E. – Avv. Carmelo Pirrotta", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 del trasferimento del bene e 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 esecutiva.



Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, oneri, vincoli, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive.

La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 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 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'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla



conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.normanno.com.

La richiesta di visita dell'immobile al sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.



Maggiori informazioni possono essere assunte presso il sottoscritto
professionista delegato (090/9571775 - 0909571777
avv.carmelopirrotta@gmail.com).

Messina, 23.06.2025

Avvocato Carmelo Pirrotta

