



STUDIO LEGALE

# *Avv. Maria Di Renzo*

---

Via della Zecca n. 85- 98122 – Messina – tel. – fax 090.6409828  
Pec avvmaria direnzo@pec.giuffre.it - Email maria.direnzo85@gmail.com

**A.DEL.**

**(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)**

## **TRIBUNALE DI MESSINA Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione n. 208/1990 R.G. es. imm.**

**G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia-Professionista Delegato: Avv. Maria Di Renzo**

**\*\*\*\*\***

### **AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Maria Di Renzo, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Daniele Carlo Madia con provvedimento del 24 gennaio 2021, giusti i provvedimenti del 05.10.2021, del 26.05.2022, del 20.06.2022 e del 15.09.2023 nonché l'ordinanza di delega del 20.06.2022 e la successiva proroga del 02.05.2024 premesso che bisogna procedere alla vendita degli immobili pignorati nella procedura n. 208/1990 a carico di ... omissis .... chiesta da ... omissis ...

### **CONSIDERATO**

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

### **AVVISA**

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, presso il proprio studio, sito in Messina, Via Della Zecca n. 85, dei seguenti beni:

LOTTO 17 (16 della perizia di stima a firma dell'ing. Cama)

LOTTO 71

### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

#### **Lotto 17**

Piena proprietà di Appartamento sito in Messina, Viale Regina Margherita n°28, Complesso Poggio Belvedere della superficie lorda complessiva di 161,50 mq.

L'immobile ricade nel comune di Messina, il bene è ricompreso all'interno di una più vasta area condominiale costituita da 77 unità immobiliari, il cui accesso è garantito da un cancello carrabile, che si innesta sul principale viale Regina Margherita. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze. Il bene immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento d'angolo posto al piano primo prospettante sulla corte condominiale antistante il viale Regina Margherita. Il bene è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.

Altezza interna di m 3,00.

In relazione al suddetto bene si evidenzia che dopo il deposito della perizia di stima nell'immobile precisamente nella camera/studio si sono manifestate n. tre lesioni longitudinali, estese per tutta la lunghezza di n. tre pareti della suddetta camera non considerate nella perizia di stima in quanto successive, si consiglia quindi di visitare l'immobile e comunque di prendere visione delle foto allegate.

### **Identificazione catastale**

Foglio 216 particella 264 subalterno 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 151 mq, superficie catastale escluso le aree esterne 147 mq, rendita Euro 1.048,41, indirizzo catastale: Viale Regina Margherita n°28: Primo int. 13 scala A, intestato a .. omissis ...

derivante da: variazione del 25/01/1990 in atti dal 24/06/1992 da in corso di costruzione ad abitazione (n.1382/1990); costituzione in atti dal 25/09/1990 (n. 10051/1989) Coerenze dei confini: a Nord appartamento altra ditta, a Sud con scalinata Cappuccini, a Est appartamento altra ditta e vano scala e a Ovest area condominiale.

Immobile costruito nel 1970.

**Stato di possesso:** L'immobile risulta occupato dal proprietario autorizzato dal G.E. a rimanere nell'immobile fino alla data della vendita.

### **Vincoli ed oneri giuridici**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **Iscrizioni:**

1) Ipoteca volontaria, iscritta il 16/05/2002 ai nn. 12630/1340, a rinnovo dell'ipoteca stipulata il 20/05/1982 a firma del notaio G.B. Macrì Pellizzeri registrata al n.439 e iscritta il 21/05/1982 ai nn. 13035/992 a favore ... omissis ... contro ..omissis ...

Importo ipoteca: Euro 2.582.284,49 (Lire 5.000.000.000)

Importo capitale: Euro 1.291.142,24 (Lire 2.500.000.000)

2) Ipoteca volontaria, iscritta il 3/8/2005 ai nn. 29618/9872 a rinnovo dell'ipoteca stipulata il 08/08/1985 a firma del notaio G.B. Macrì Pellizzeri registrata al n.910 e iscritta il 14/8/1985 ai nn. 18649/1512 a favore di ... omissis contro .. omissis ..

Importo ipoteca: Euro 3.873.427,0 (Lire 7.500.000.000)

Importo capitale: Euro 1.291.142,00 (Lire 2.500.000.000)

##### **Pignoramenti:**

1) Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 3/5/2010 ai nn. 14271/10085 in rinnovazione del pignoramento trascritto il 3/5/1990 ai nn. 12485/10513, a favore di ..

omissis... oggetto della procedura.

2) Atto di pignoramento, trascritto il 30 maggio 2013 ai nn. 13830/10812, a favore di ..omissis

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**Prezzo base di vendita: € 88.100,00 (ottantottomilaecento,00)**

**Rilancio minimo in aumento: € 3.000,00 (tremila,00)**

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

### **Lotto 71**

Piena proprietà di terreno sito in Messina, C/da Ziino, Piano Torre, Villaggio Spartà, Messina della superficie lorda di 4.030 mq.

Il bene ricade nel Comune di Messina in C.da Ziino, Piano Torre, Villaggio Spartà. Il contesto edilizio in cui si inserisce il bene è caratterizzato in prevalenza da residenze a servizio di fondi agricoli. Il bene immobiliare in oggetto si compone di un ampio terreno agricolo con piantumazione prevalente di alberi di ulivo in cattivo stato di manutenzione, l'intera estensione del terreno è ricoperta di rovi e vegetazione spontanea.

### **Identificazione catastale**

Comune di Messina, Foglio 4 particella 362 (catasto terreni), Uliveto 1, consistenza 40 (are) 30 (ca), reddito dominicale € 24,98 reddito agrario € 22,89, ditta ..Omissis ... (da aggiornare) Coerenze: a Nord con strada vicinale, a Sud, a Est ed a Ovest con terreni altra ditta.

### **Vincoli ed oneri giuridici**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **Iscrizioni:**

#### **Pignoramenti:**

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto il 3/5/2010 ai nn. 14271/10085 in rinnovazione del pignoramento trascritto il 3/5/1990 ai nn. 12485/10513, a favore di ..omissis.. oggetto della procedura.

**Altre trascrizioni:** Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

**Stato di possesso:** L'immobile risulta libero

**Prezzo base di vendita: € 6939,00 (seimilanovencentotrentanove,00),**

**Rilancio minimo in aumento: € 350,00 (Euro trecentocinquanta/00)** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia dell'Ing. Cama Graziella depositata in atti, alla quale si rinvia per una miglior informazione sui fatti descritti.

**Giudizio di conformità edilizia – urbanistica - catastale**

In relazione all'immobile di cui al lotto 17 il C.T.U. Ing. Graziella Cama ha accertato la non conformità edilizia ed urbanistica e la conformità catastale.

In relazione all'immobile di cui al lotto 71 Ing. Graziella Cama ha accertato la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile e la non conformità catastale.

Più precisamente in relazione all'immobile di cui al lotto 17 dalla relazione di consulenza tecnica per il complesso in cui ricadono gli immobili risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 232 del 22.4.1969, corredata da regolare autorizzazione Genio Civile prot. n. 13401 del 26.8.1969, con comunicazione di inizio lavori del 9.4.1970;
- licenza edilizia integrativa n. 3049/232/bis del 27.11.1974, corredata da autorizzazione Genio Civile prot. n. 10203 del 20.04.1977, in variante al progetto del Corpo A a sei el. f.t. oltre il cantinato;
- licenza edilizia integrativa n. 3867/232/bis del 9.4.1976, corredata da autorizzazione Genio Civile prot. n. 21715 del 21.9.1975, in variante al progetto del Corpo B a sei elevazioni fuori terra oltre il cantinato;
- licenza edilizia integrativa n. 6204/232/ter per variante al Corpo A;
- licenza edilizia n. 7572/232/quarter del 27.9.1984, per proroga termine completamento lavori;
- licenza edilizia n. 9649/232/quinquies, relativa alla riunificazione dei progetti dei corpi A e B con progetto di variante dell'1.9.1987;
- fine lavori del 14.12.1989;
- art. 28 L. 64/74 rilasciato dal Genio Civile il 10.6.1989;
- autorizzazioni edilizie n. 2118 del 25.2.1992, n. 3501 del 21.12.1995, n. 4542/2118/ter del 23.1.1998 per la realizzazione di parcheggi.

**Non risulta rilasciato il certificato di conformità e quello di agibilità/abitabilità. Il C.T.U. ha chiarito in perizia i presupposti ed i costi per il rilascio del certificato di abitabilità. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.**

In relazione al suddetto lotto, ed in particolare in relazione all'art. 28 l. 64/74 rilasciato dal Genio Civile in data 10.06.1989 si evidenzia inoltre che con nota del genio civile prot.

N. 137426 è stato comunicato che “*da sopralluogo effettuato in data 27.08.2015 ... sono state riscontrate difformità tra l'attuale stato dei luoghi e i progetti autorizzati con provvedimenti in variante prot. 21715 del 21.11.1975 relativo al corpo B e prot. 10203 del 20.04.1977 relativo al corpo A. In particolare per il corpo A non risulta conforme l'altezza sulla scalinata Cappuccini e la larghezza della stessa..... si è rilevata in corrispondenza del prospetto est del corpo B la presenza di tre terrazze in ampliamento non conformi al progetto autorizzato*” Il C.T.U. ing. Graziella Cama, con relazione depositata nell'ambito della procedura 118/2013 ha confermato le violazioni e indicato i lavori da eseguire.

Con nota del 13.10.2016 prot. N. 168404 e n. 191466 il Genio Civile, ha confermato le violazioni riscontrate, ma pur rilevando la necessità di regolarizzare le opere difformi ha comunque comunicato che non si è dato corso alla revoca del certificato di conformità.

Va inoltre rilevato, che in relazione ai suddetti beni in corso di procedura sono stati formulati ulteriori rilievi afferenti alla conformità edilizia, urbanistica e catastale ai quali il C.T.U. ha dato riscontro rilevando in parte l'infondatezza dei rilievi ed in parte l'irrilevanza ai fini della vendita.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie dell'Ing. Graziella Cama, depositate in atti, alle quali si rinvia per una miglior informazione sui fatti descritti.

### **FISSA**

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **18.07.2024** ore 12:00, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

### **FISSA**

Il giorno **19.07.2024 ore 9:30**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la 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 depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Maria Di Renzo, sito in Messina, Via Della Zecca n. 85, entro il termine sopra indicato.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione dev'essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, nella stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita. 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.

**2.** L'offerta, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;

b) 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, visura camerale se trattasi di società).

Se l'offerente è coniugato ed è 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 rappresentante legale 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, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

c) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 co.2 c.p.c. (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

f) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che comunque non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione;

g) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

- di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e per partecipare all'asta;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) 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 qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e, pertanto, che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.
- 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 (DM 22.01.2008 n. 37 e Dlgs 192/005)
- l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) 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 in corso di validità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

b) assegno circolare bancario non trasferibile a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 208/1990 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Maria Di Renzo" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. 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;
2. la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  3. 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;
  4. per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  5. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a seguito dell'aggiudicazione;
  6. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
  7. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet di cui appresso;
  8. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  9. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
  10. con la presentazione dell'offerta, dovrà essere versato a titolo di cauzione un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, , che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, tale importo potrà essere corrisposto mediante deposito di un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a “Tribunale di Messina –

Procedura esecutiva n° 208/1990 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Maria Di Renzo”;

11. le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

12. L'importo degli oneri tributari e delle 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 reclamare la differenza se dovuta o a restituire l'eccedenza;

13. l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario e/o a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 208/1990 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Maria Di Renzo”;

14. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. Att. C.p.c..

15. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), si calcoleranno approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

16. In caso di offerta unica:

a) qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

b) se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

17. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoottanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato per ciascun lotto. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità), se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

18. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate

al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

19. tutte le attività sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

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

#### **PUBBLICITA'**

Il professionista delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- a) pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali: 1) **GAZZETTA DEL SUD**; 2) sui siti internet: [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) ; [www.tribunale.messina.giustizia.it](http://www.tribunale.messina.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) ; 3) mediante pubblicità sul Portale Delle Vendite Telematiche. Si autorizza inoltre il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno.

#### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento concordato con il professionista nominato custode (tel. 090.6409828 – mail [maria.direnzo85@gmail.com](mailto:maria.direnzo85@gmail.com) ).

Si Avvisa che la visita del bene deve essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Messina, 03.05.2024

Il Professionista delegato  
Avv. Maria Di Renzo