

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
Procedura Esecutiva n. 103/2021 R.G.E.IM.  
G.E. Dott.ssa D'Angelo –  
Professionista Delegato: Avv. Alessia Giorgianni

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Alessia Giorgianni professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 19.05.2023, vista l'ordinanza di vendita del 19.05.2023 confermata in data 04.03.2024, rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato

**AVVISA**

che si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto** ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-574 c.p.c. così come modificati dal DL n.83/15 convertito in L. 132/15, avanti a sé, presso lo studio del professionista delegato in Via Della Zecca n.85 Messina, dei seguenti lotti:

**Lotto unico**

**quota di 1/2 di piena proprietà di terreno agricolo** a MESSINA, frazione località Spartà, quartiere VI, della superficie commerciale di 4.873,00 mq, posto a confine con la strada provinciale. L'accesso al fondo è consentito da un ampio cancello in ferro posto sul lato est del fondo. Tale accesso è sprovvisto di autorizzazione carrabile comunale tanto che sono stati collocati dei bassi muretti per impedire l'accesso carrabile al terreno de quo. Identificazione catastale: I foglio 1 particella 1084 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe ULIVETO, superficie 4873, reddito agrario 27,68 €, reddito dominicale 30,20 €, indirizzo catastale: MESSINA

**Terreno che ricade totalmente in zona Sp di tipo c/P come da certificato di destinazione urbanistica n. prot. 0149531/24 del 23.4.2024 che si allega per far parte integrante del presente atto**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**Diritto venduto:** diritto di Proprietà;

**Stato di possesso:** occupato dal comproprietario non executato

**Prezzo di vendita Euro € 18.639,22 (diciottomilaseicentotrentanove/22)** – ove l'offerta minima decurtata di un ¼ è € 13.979,42

**Offerte in aumento in caso di gara euro 500,00 (cinquecentoeuro/00)**

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'ing. Nicolò Trimarchi, allegata, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite e che si deve intendere qui per integralmente riportata e trascritta.

**FISSA**

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **17.07.2024 alle ore 12,00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**FISSA**

il giorno **18.07.2024 alle ore 15,00** per 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 in Via Della Zecca n.85 Messina, entro il termine sopra indicato. All'esterno della busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche 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. Nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. 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 pari ad euro 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** dovrà contenere:

**a)** la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente con la indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; si fa presente che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a colui che sottoscrive l'offerta, il quale sarà tenuto anche a presentarsi il giorno indicato per la vendita. Nel caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; nel 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.

Se l'offerente è coniugato e 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 (persona giuridica o fisica) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri (certificato di vigenza e rappresentanza) ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi.

Se l'offerta viene depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., 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;

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

**c)** 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** (art. 571 co.2 c.p.c.); nel caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al 25% rispetto al prezzo base) 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, senza che nel termine preventivamente stabilito dal delegato, vi siano stati ulteriori rilanci. 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).

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 rispetto a quello di aggiudicazione.

Il delegato 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'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni 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;

**d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;** (resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice dell'esecuzione), detto pagamento dovrà effettuarsi mediante **bonifico bancario all'Iban IT 92 W 03426 16500 CC0010004776**

**intestato alla procedura esecutiva ("Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 103/2021 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Alessia Giorgianni)** o 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;

**e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:**

1. di essere edotto dell'ordinanza di vendita,
  2. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;
  3. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né risolvibile 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; ed infine 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 ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
  4. della circostanza che la presentazione delle offerte 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 alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
  5. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005)
  6. di essere a conoscenza del fatto che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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) 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.
- f)** di essere a conoscenza di dover formulare nella sua offerta 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 non scaduto 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) copia bonifico bancario **all'Iban IT 92 W 03426 16500 CC0010004776 intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 103/2021 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Alessia Giorgianni)** o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Tribunale di Messina - Avv. Alessia Giorgianni procedura esecutiva n.103/2021 R. G. E. Imm."**, per un importo, a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**4)** 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 disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

**5)** L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, sarà versato contestualmente al saldo prezzo nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindi giorni dalla predetta comunicazione pena la decadenza dell'aggiudicazione. Il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà oltre che a reclamare la eventuale differenza se dovuta, anche a restituire l'eventuale eccedenza.

**6)** Salvo quanto previsto al successivo punto 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta con **bonifico all'Iban IT 92 W 03426 16500 CC0010004776 bancario intestato alla procedura esecutiva RGE n. 103/2021 – Avv. Alessia Giorgianni – Tribunale di Messina**

**7)** Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 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 Via Della Zecca n.85 l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**8)** L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite finanziamento rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito internet del Tribunale.

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

**10)** Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; 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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a **Euro 500,00 (cinquecentoeuro/00) in aumento.**

**11)** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

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

**13)** Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

**a)** a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento 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.

**14)** In caso di inadempienza dell'aggiudicatario verrà dato tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art.587 c.p.c.;

**15)** A norma dell'art.508 cpc il Giudice, su richiesta, autorizzerà l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

**15)** In caso di mancanza di offerte ricevibili si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi delle art 588 e 599 c.p.c. previa autorizzazione del giudice.

**16)** laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, co. 2°,

c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, co. 1°, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita

**17)** Il delegato provvede in ordine alle eventuali istanze di rinvio della vendita ritualmente proposte ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c. dandone immediato avviso al G.E., fermo restando che il chiesto rinvio potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente; si rammenta che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto

**18)** in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, il delegato procede entro 120 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, salva diversa direttiva del G.E.); i cinque tentativi di vendita andranno pertanto effettuati dal delegato entro la scadenza del termine apposto alla presente ordinanza;

### **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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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; 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. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. 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 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 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 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, presso l'Istituto Bancario a scelta del delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA'**

Il Presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano gazzetta del sud e sul portale delle vendite, per estratto almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita, ed inoltre sul sito internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), a rotazione sui siti [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) e [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) (unitamente alla relazione di stima).

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario del bene pignorato lo stesso professionista delegato Avv. Alessia Giorgianni tel. 338/3811621 e mail [alessia.giorgianni@yahoo.it](mailto:alessia.giorgianni@yahoo.it) pec [avvalessiagiorgianni@puntopec.it](mailto:avvalessiagiorgianni@puntopec.it) alla quale gli interessati potranno rivolgersi per potere prendere visione degli immobili, la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);

Messina, 02.05.2024

Il professionista delegato  
Avv. Alessia Giorgianni