

TRIBUNALE DI MESSINA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 139/2002 RGE

Avviso di vendita immobiliare senza incanto delegata a professionista

La sottoscritta Avv. Mariagrazia Molonè, con studio in Messina, via Via La Farina n.171, is. G, nominata dal G.E. Dott. Paolo Petrolo quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;

vista l'ordinanza di rimodulazione delega, resa dal G.E. dott. Paolo Petrolo del 10 maggio 2024;

vista la circolare del 6.02.2018 -prot. n.22/2018 - del Tribunale di Messina, Seconda Sezione civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente le prime indicazioni operative in tema di Portale delle Vendite Pubbliche;

considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato

visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità non telematica [che si terrà data 10 settembre 2024 alle ore 10.00](#) presso lo Studio dello scrivente delegato studio sito in Messina, via Via La Farina n.171, is. G, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - Appartamento in Messina s.s. 113 bis Km 21,550 Vill. Spartà int. 2 composto al primo piano da pranzo-soggiorno, cucina disimpegno bagno e due balconi; al piano secondo da due camere da letto, corridoio, bagno, balcone e piccolo terrazzo a livello; al piano terzo da terrazzo-lastrico solare. In catasto foglio 1 part. 1155 sub. 46, S.S. 113 Bis Vill. Spartà KM 21,550, piano 1-2-3, INT. 2, cat. A/2 cl. 10 VANI 6, rendita Euro 278,89.

LOTTO 2 - Box di circa 11 mq in Messina s.s. 113 bis Km 21,550 Vill. Spartà. In catasto foglio 1 part. 1155 sub. 30, S.S. 113 Bis Vill. Spartà KM 21,550, piano S1, cat. C/2 cl. 4 MQ.10, rendita Euro 22,21.

prezzo base offerte in aumento

lotto 1 prezzo base €.72.000,00

offerta minima €. 54.000,00

Rilancio minimo in caso di gara €.2.000,00

lotto 2 prezzo base € 2.280,00

offerta minima €.1710,00

Rilancio minimo in caso di gara €. 200,00

PRECISAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dal nomina esperto Arch. Clara Stella Vicari Aversa del 23 dicembre 2004, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato; alla predetta perizia - che l'offerente ha l'obbligo di consultare - si fa comunque **espresso rinvio** sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza dell'immobili oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.

Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85. Si precisa altresì che **devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto, la cui validità ed efficacia sono regolate dal codice di procedura civile, dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè in Messina, **Via La Farina n.171, is. G, tutti i giorni dal lunedì al venerdì, tra le ore 09.00 e le ore 12.00 (previo appuntamento) e dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta **qualsiasi persona**, escluso il debitore, **personalmente**, ovvero **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale; gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Nella vendita senza incanto non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

2) La busta contenente l'offerta non deve riportare alcuna dicitura esterna; sulla stessa, a cura del delegato o di un suo incaricato *ad hoc*, saranno annotati esclusivamente: il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Messina – Procedimento n°139/2002 R.G. – Professionista delegato avv. Molonè Mariagrazia”,- di importo pari (non inferiore) al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il lotto in vendita, **a titolo di cauzione** (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto. Se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell’art.571 c.p.c.. Si precisa che **il 10% è l’importo minimo della cauzione**, in quanto **l’offerente può anche versare anche una cauzione più alta.**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile e che sottoscrive l’offerta (*non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta*) - il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell’istante e del tesserino del codice fiscale;

▪ 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 ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

▪ in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

▪ in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell’Unione Europea, all’offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora “permesso CE di lungo periodo”) con durata illimitata;

▪ se l’offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all’offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell’ente e deve recare l’indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

▪ **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l’offerta è presentata;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione, con possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve**_(circostanza, quest’ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);

- l’indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;

- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

In data in data 10 settembre 2024 alle ore 10.00, presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore 10,45 si delibererà sulle stesse, sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

L'offerta presentata è **irrevocabile** e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. 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

A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.
- Se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base fissato;

In presenza di una **pluralità di offerte valide (in esse compresa anche l'offerta inferiore - ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)** si procederà **in ogni caso 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 al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

Tuttavia, se all'esito della gara il prezzo finale è inferiore al prezzo base d'asta, non si procederà all'aggiudicazione qualora risulti presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro e non oltre giorni 120 dall'aggiudicazione dovrà:

- versare direttamente al professionista delegato il saldo prezzo di aggiudicazione, mediante **assegno circolare assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Messina – Procedimento n° 139/2002 R.G. – Professionista delegato avv. Molonè Mariagrazia”**,

Sempre entro il termine indicato nell’offerta e comunque non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista delegato - assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Messina – Procedimento n° 139/2002 R.G. – Professionista delegato avv. Molonè Mariagrazia”, la somma corrispondente all’importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l’aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale; ed altresì la quota relativa ai compensi del professionista delegato per la fase del trasferimento, determinata ai sensi dell’art.2, comma 7, del D.M. n.227/2015.

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l’intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

Nel caso in cui l’avvocato che abbia effettuato l’offerta 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbasia pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l’esistenza di oneri di qualsiasi genere *[ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)]* - 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.

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, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

Trasferimento della proprietà.

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti www.asteavvisi.it, www.astaannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; 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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

- 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;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili (dai quali sia scaturito il pignoramento che ha originato la procedura) che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali ecc.), anche ove fossero inopponibili alla procedura, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa, in ogni caso, espresso invito all'offerente a valutare personalmente, o a mezzo di proprio professionista, gli effetti della eventuale presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode ed a spese della procedura
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

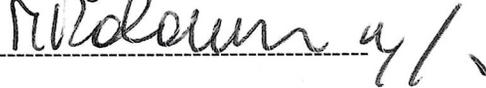
- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto al seguente recapito telefonico 3427735702.
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Mariagrazia Molonè, unico soggetto legittimato a tale incumbente, di poter visionare gli immobili **esclusivamente mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 15° giorno anteriore a quello fissato per le offerte. Il servizio è gratuito;**
- tutti i servizi informativi e di assistenza di cui sopra sono totalmente gratuiti;

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Messina, 23.05.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Mariagrazia Molonè



Avv. Mariagrazia Molonè

via La Farina n.171, is.G - 98123 Messina

Contatti:

email :mg.molone@gmail.com

posta elettronica certificata: mg.molone@pec.it

cellulare 3427735702