

## TRIBUNALE DI MESSINA

### *PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 90/2016 R.E.*

#### AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato Avv. Micaela Tramonte

vista l'ordinanza del 21.02.2020 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, con cui è stata disposta la vendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 90/2016 R.E. e la delega alla sottoscritta delle relative operazioni di vendita, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nonché il successivo provvedimento di rinnovo delega del 16.03.2023;

visto il precedente avviso di vendita del 22.01.2024 con cui veniva fissata per il giorno 19.04.2024 la seconda vendita senza incanto dell'immobile oggetto di esecuzione, al prezzo base di € 114.750,00;

rilevato che la vendita ha avuto esito infruttuoso, come risulta dal verbale in atti;

ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita al prezzo del precedente tentativo di vendita ribassato del 25%, secondo quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza di delega del 21.02.2020;

ritenuto, quindi, che può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

#### AVVISA

che in data **18 ottobre 2024 alle ore 10,00** in Messina Via Oratorio della Pace n.32, presso lo studio del professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto, dell'immobile appresso descritto:

*“Piena proprietà di un appartamento sito in Messina via Palermo 407, posto al piano terra di un edificio ad una elevazione fuori terra oltre terrazzo. Composto da: una veranda d'ingresso, un disimpegno collegato al salone, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una veranda coperta, un locale deposito/lavanderia, un locale wc (ad oggi in disuso), oltre una camera ed un ripostiglio. L'immobile è dotato di un terrazzo, posto al piano primo (2° elev.ne fuori terra), in cui è presente un grande ripostiglio. Superficie commerciale di 191,60 mq. Identificato al NCEU del Comune di Messina al foglio 108 particella 222 sub. 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 9,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Contrada Papa, snc, piano: T-I”.*

**Prezzo Base: € 86.062,50 (euro ottantaseimilasessantadue/50)**

**Offerta Minima: € 64.546,87 (euro sessantaquattromilacinquecentoquarantasei/87)**

Come evidenziato nella perizia dell'Ing. Maria Luisa Cicciarello, agli atti della procedura, alla quale si fa integrale riferimento per ogni informazione relativa all'immobile, non è stato possibile reperire presso il Dipartimento di Edilizia Privata del Comune di Messina la documentazione relativa

all'originario fabbricato. Per tale motivo il consulente non ha potuto dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in oggetto. L'immobile risulta essere conforme catastalmente.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11-10-1993 - Presa D'atto Ex Art. 4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona PPR-Bc (Piano Particolareggiato di Risanamento-Zone Bc: di ristrutturazione urbanistica ed edilizia). Norme tecniche di attuazione ed indici: D.D.R. n. 686 /2002 e n. 858/2003 Indice fondiario= 4 mc/mq; Hmax= 14,0 ml; Elev.ni f.t.=4; Rapporto di copertura=30.

Le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Messina Via Oratorio della Pace n.32 (aperto nel giorno precedente la vendita fino alle ore 12); rivolgendosi al Professionista Delegato (telefono 090.674380) gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore. Il sottoscritto Professionista Delegato è anche custode giudiziario, e la visita del bene dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);
- le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato in Messina Via Oratorio della Pace n.32, entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;
- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, sottoscritta e redatta in bollo dell'importo vigente (€ 16,00), deve contenere: **a)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c. In tal caso l'offerta sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni **b)** dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; **c)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce; **d)** l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino a  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato; **e)** del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare (a pena di inefficacia) 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale, giusta circolare del 07.07.2022 Prot.59/2022 del Presidente della II sez. civile del Tribunale di Messina). E' facoltà dell'offerente indicare un termine più breve per il pagamento del saldo e delle spese, circostanza questa che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; **f)** la prestazione di cauzione che, a pena di inefficacia, dovrà essere di importo **non inferiore al 10% del prezzo proposto** (e non del prezzo base), e dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n.90/2016 R.E. Trib. Messina - Delegato Avv. Micaela Tramonte"; **g)** la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicate soltanto le generalità di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** l'assegno a titolo di cauzione. Ove l'assegno non risulterà inserito nella busta l'offerta sarà esclusa; **b)** la fotocopia di un documento di identità dell'offerente, in corso di validità; **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone o di altro soggetto, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.
- l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrebbe comunque essere aggiudicato all'offerente non presente;
- 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;
- 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;
- l'apertura delle buste avverrà alle ore 10,00 del giorno stabilito per la vendita;
- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con **rilancio minimo di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)** e con aggiudicazione 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. 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;
- l'aggiudicatario nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo del prezzo direttamente al creditore fondiario sino alla concorrenza del suo credito ipotecario, a norma dell'art. 41, D. Lgs. n.385/93, nella misura che verrà comunicata dal professionista delegato, unitamente alle coordinate bancarie per il pagamento. Per l'eventuale differenza il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie verranno in seguito indicate), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva n.90/2016 R.E. Trib. Messina - Delegato Avv. Micaela Tramonte*". Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare un importo pari **al 15% del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di trasferimento, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato come sopra. 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 delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà incamerata dalla procedura;

- l'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di 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 o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene;
- l'aggiudicatario – ricorrendone i presupposti – potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 ed all'art. 40 della l. n. 47/1985 e s.m.i.;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- agli effetti del DM 37/2008 e del D. Lgs. 192/05 e ss. mm. l'aggiudicatario, 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.
- 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 del bene ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, e per estratto, sul quotidiano "Gazzetta del Sud" ed. di Messina, sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) nonché, unitamente alla relazione di stima, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Messina 11.06.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Micaela Tramonte

