



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2021 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista Avv. Cristina De Leo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina Dott. Daniele Carlo Madia con ordinanza del 21.04.2023 rilevato che si deve procedere alla vendita senza incanto a norma degli art. 571c.p.c. dell'immobile pignorato relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 69/2021 R.G.E. visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita tentato in data 17.07.2024, come risulta in atti;

**A V V I S A**

che in data **15.11.2024 alle ore:10:00**, si procederà ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto;

avanti a sé, presso la sede della Edicom in Via Solferino,29 - 98121 MESSINA, con le modalità di cui agli artt. 570-574 c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia del tecnico incaricato Salvatore Leandri, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene ivi descritto di proprietà degli esecutati e precisamente:

**LOTTO UNICO**

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Stato di possesso: L'immobile è occupato da persone e cose

Descrizione: **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento**, in perizia indicato con l'immobile "LOTTO 1" sito in Villafranca Tirrena (Me) identificato in Catasto fabbricati, al foglio 1, particella 1258, sub. 4, cat. A2 – abitazione di tipo civile, via dell'Artigianato, 16 (prima Via Costa), dalla superficie commerciale di 108,49 mq.

*"L'immobile oggetto di vendita è ubicato al primo piano dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e muratura collaborante. L'accesso al predetto cespite avviene mediante l'ingresso prospettante la pubblica via dell'Artigianato, mediante un portoncino in alluminio che si immette in un piccolo androne scala. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è così articolata: ingresso, due disimpegni, ripostiglio, due camere ( in pianta L 1 e L2) da due wc, una zona pranzo, un angolo cottura, Inoltre fanno parte della predetta U.I. un balcone prospettante la*

*pubblica via ed una corte di proprietà esclusiva. Inoltre fa parte integrante della predetta U.I. , ma con ingresso indipendente dal pianerottolo una camera. La superficie calpestabile è pari a circa mq. 86,00. Mentre l'altezza interna è pari a mt 3,10 mentre quella dell' angolo cottura, del disimpegno e del wc prospettanti la corte, è pari a mt 2,75.*

*Si precisa nuovamente, che l'unità immobiliare, risulta difforme ai titoli edilizi presenti in atti presso gli uffici pubblici comunali. Nello specifico, il cespite de quo risulta incrementato dal punto di vista volumetrico, nella zona antistante la corte esterna.*

*Per ulteriori informazioni, si rimanda alla disamina della documentazione tecnica e fotografica allegata alla presente perizia tecnica.*

*L' unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 3,10.*

*Identificazione catastale: foglio 1, particella 1258, sub.4 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 6mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Costa, piano:1, ..... omissis.... Coerenze: fronte nord "terreno libero altra ditta"; sud altra U.I. attigua; fronte est Via Costa (oggi via dell' Artigianato); fronte ovest terreno altra ditta.*

*L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962",*

L'immobile, ad oggi, occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia:

Provenienza: pervenuto per atto di compravendita, Notaio Basile Giovanni, del 25.02.1999, rep. 23642 e trascritto presso l' Ufficio del territorio di Messina il 26.03.1999 al n. 8108 del registro generale al n. 6931 del registro particolare.

Prezzo di vendita: **PREZZO BASE D'ASTA – € 37.052,00** (precedente asta € 41.169,92) **(trentasettemilaecinquantadue/00) Offerte in aumento in caso di gara € 1.800,00** (arrotondato per comodità di rilancio).

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite.

Rappresenta che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di Legge in materia di sanatoria edilizia.

#### **F I S S A**

termine agli interessati all'acquisto sino al **giorno 14.11.2024 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via Maddalena is.147, n. 15

#### **F I S S A**

**il giorno 15.11.2024 alle ore 10,00** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. presso la sede della Edicom, in Messina Via Solferino,29.

### **D E T E R M I N A**

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 delegato in Messina, Via Maddalena is 147 n.15, previo appuntamento da concordare telefonicamente al seguente numero 347.6417934, entro e non oltre le ore: 12,00 del giorno che precede la vendita (non festivo). **Lo studio sarà comunque aperto il giorno che precede la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12,00.** All'esterno della busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa, in busta chiusa, andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

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

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante in corso di validità, se l'offerente agisce quale legale rappresentate di persona giuridica o di società di persone, certificato camerale aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) se munito di procura speciale notarile.

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.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Messina, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria ( art 174 disp att. C.p.c.).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva offerta, ex art. 579 c.p.c. terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge (procura notarile ad avvocato);

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, comma 2 c.p.c.)

**E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero l'offerta non potrà essere inferiore ad €. 27.789,00, con una cauzione pari al 10% ovvero €. 2.778,90**

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 assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°69/2021 R.G.Es. Imm. – Professionista delegato avv. Cristina De Leo*", ovvero 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 generali per partecipare alla vendita;

3. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia anche se occulti, non potranno dar 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. 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 ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

f) 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 camerale aggiornato, 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 non trasferibile intestato: “ *Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°69/2021 R.G.Es. Imm. – Professionista delegato avv. Cristina De Leo*”, **per un importo, a titolo di cauzione, pari 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.

Ove l'offerente fosse impossibilitato a presenziare il terzo che partecipi in sua vece dovrà essere Avvocato, munito di procura notarile.

5. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo, ovvero **entro il termine massimo di (120) centoventi giorni dall'aggiudicazione**; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza se dovuta o restituire l'eccedenza.

6. Unitamente al saldo prezzo e nello stesso termine e con le medesime modalità ovvero con **ulteriore assegno** circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°69/2021 R.G.Es. Imm. – Professionista delegato avv. Cristina De Leo*” dovrà corrispondersi l'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. (spese per imposta di registro, imposta valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento dei beni e al relativo importo di spese generali) le altre spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza se dovuta o restituire l'eccedenza. Qualora la somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà comunicata a mezzo pec o racc. a. r. , entro 15 giorni dalla richiesta effettuata dal professionista delegato, pena la decadenza dalla aggiudicazione.

**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 delegato in Messina, Via Maddalena is 147, n15, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

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

**9.** In caso di inadempimento dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo, il G.E. provvederà secondo le disposizioni di cui all'art. 587 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 180 secondi (tre minuti) dall'offerta precedente. **Con l' aumento così come sopra previsto.**

**11.** Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo. Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione 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.

**12)** In caso di mancanza di offerte ricevibili si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli art 588 e 599 c.p.c. previa autorizzazione del giudice, ed in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione si procederà a nuova vendita nei termini previsti in ordinanza.

**13)** Si avverte che l' Ufficio si riserva di non fare luogo ad aggiudicazione qualora:

a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore di quello offerto, con un nuovo tentativo di vendita; b) Nel caso di 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 di base .

**14)** Contestualmente alla aggiudicazione l'aggiudicatario /a dovrà rendere edotto il delegato se il rilascio dell'immobile libero da persone e cose debba essere effettuato o meno a cura della procedura.

**15.** 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.

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

### **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, nonché di cui all'art 40 L. 28.2.1985, 47 e successive modificazioni) 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. E' 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.

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.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. 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 nei termini come sopra esposti.

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

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso **sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero Grazia e Giustizia [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)** in tal senso preposto e, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) e sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); **nonchè sui siti internet della società incaricata** degli adempimenti pubblicitari, unitamente alla relazione di stima.

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati Avv. Cristina De Leo, recapito cell. 347.6417934 .

La richiesta di visione immobili ex art. 560 c.p.c. dovrà essere effettuata ex art. 560 c.p.c. ultimo comma, a mezzo del Portale Vendite Pubbliche, con modalità reperibili sul sito al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), o sempre e solo per iscritto, in alternativa all' indirizzo e-mail: [avvdeleocristina@gmail.com](mailto:avvdeleocristina@gmail.com); pec: [avvcristinadeleo@puntopec.it](mailto:avvcristinadeleo@puntopec.it)

Messina, 02 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina De Leo

