

**TRIBUNALE DI MESSINA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 73/1996 R.G.E.**

Il sottoscritto, **Avv. Veronica TUMEO**, iscritto nell'albo degli avvocati di Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa M.C. D'Angelo, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, con ordinanza del 02.09.2024,

**AVVISA**

che **giorno 13.12.2024 alle ore 10:30**, in Messina, Via XXVII Luglio, 61, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., così come modificati dal D.L. n.83 del 27.06.15, convertito dalla Legge n. 132 del 06.08.15, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili:

**Lotto Unico: Proprietà per 1/2 di abitazione di tipo civile sita in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 26.** L'immobile consiste in un appartamento posto al Piano Terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. L'appartamento è composto da tre grandi vani: cucina, bagno oltre ingresso e disimpegno; è presente, altresì, una chiostrina esterna/cortiletto delimitato da ringhiera metallica. L'immobile nell'insieme sviluppa una superficie lorda di 127,00 mq.

**Estremi catastali: Foglio 222, particella 29, sub. 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita Euro 298,25.**

*Conformità urbanistica:* non sono state riscontrate difformità.

*Conformità catastale:* la planimetria catastale, conforme alla distribuzione degli spazi interni rinvenuta sui luoghi, ingloba graficamente anche l'androne di accesso al fabbricato, compresa la zona delle scale comuni ai piani superiori.

*Stato di occupazione:* attualmente l'immobile è occupato da soggetto erede del debitore esecutato. Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Esperto nominato, ing. Giuseppe Furrer, del 22.08.2001, e successiva integrazione del 20.10.2022, depositate in atti, alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 59.372,00** (cinquantanovemilatrecentosettantadue/00), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**OFFERTA MINIMA:** Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 59.372,50 e, quindi, pari o superiore ad **€ 44.529,00** (quarantaquattromilacinquecentoventinove/00) **pena l'inefficacia dell'offerta.**

**RILANCIO MINIMO:** In caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in **€ 2.000,00** (duemila/00).

\*\*\* \*\*

Il bene sopra indicato, meglio descritto nella perizia di stima, e successiva integrazione, cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le 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.

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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La perizia di stima potrà essere consultata da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta o sui siti [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) o sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure presso lo studio della scrivente, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61, (tel.: 090.8930152 – PEO: [veronicatumeo@virgilio.it](mailto:veronicatumeo@virgilio.it) – PEC: [avv.veronicatumeo@pec.giuffre.it](mailto:avv.veronicatumeo@pec.giuffre.it)) nei giorni di apertura al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

L'immobile potrà essere visionato, previa intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta provvedimento del 15 dicembre 2021, è stato nominato anche Custode Giudiziario, previa richiesta telematica da formularsi tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto per il sopra descritto immobile, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma 3° di tale articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, eccetto il DEBITORE, personalmente oppure a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile o ancora da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 c.p.c..

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato o di un suo collaboratore, presso il proprio studio, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61, l'offerta di acquisto, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, debitamente firmata e con l'apposizione di una marca da bollo da €.16,00, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita fissata nel presente avviso e, quindi, entro le ore 12:00 del 12.12.2024; tale offerta potrà essere depositata dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

**L'offerta dovrà necessariamente contenere:**

- a) L'indicazione del Tribunale ed il numero della Procedura Esecutiva;
- b) L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- c) L'individuazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento;
- d) Il prezzo offerto che non potrà mai essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- e) L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f) La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- g) I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:

- **Persona fisica**: cognome – nome – luogo e data di nascita – residenza e/o domicilio – stato civile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico – copia del documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge). **Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**

- **Offerta formulata da un genitore esercente la potestà su un minore**: ai dati di cui al precedente punto andrà aggiunto il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **Persona Giuridica**: denominazione – sede – codice fiscale e/o partita IVA – Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

La suddetta offerta dovrà essere inserita in **busta chiusa**, all'interno della quale devono essere inseriti inoltre:

- 1) Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- 2) Un assegno circolare non trasferibile di importo pari al **10% del prezzo offerto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto, intestato a

*“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 73/1996 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Veronica Tumeo”.*

L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, o altro professionista dello studio, cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo nel frontespizio della stessa - dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche persona diversa dall'offerente – esclusivamente il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e le generalità di chi presenta l'offerta; nessuna altra indicazione – né il numero o il 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.

Qualora l'offerta sia promossa da più soggetti sarà necessario indicare nel modulo di partecipazione il soggetto delegato a formulare eventuali offerte in rilancio oppure a rendere dichiarazioni vincolanti.

Si ribadisce che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **IRREVOCABILE** e, quindi, vincolante per l'offerente, sicché, in mancanza di altre domande, il bene verrà senz'altro aggiudicato all'unico offerente, anche se non presente il giorno fissato per la vendita.

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

#### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Alla data ed all'ora prevista, alla presenza del Professionista delegato e degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa, secondo le norme di legge, con offerte determinate tra il 2% ed il 5% del prezzo base.

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

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

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

**L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.**

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 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 base.

**MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE**

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese di trasferimento, da effettuarsi a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato: "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 73/1996 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Veronica Tumeo*", ovvero ancora tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Professionista delegato ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D. Lgs.n.385/93, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene, di registrazione, trascrizione e voltura (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali).

Tali ultime spese dovranno essere versate dall'aggiudicatario, unitamente all'assegno di cui al superiore paragrafo, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 73/1996 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Veronica Tumeo*", ovvero ancora tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Professionista delegato, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione.

**In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.**

Si fa espresso rinvio alla normativa relativa alla nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 di cui all'art 46 T.U. n°380/2001 ed alla normativa relativa alla mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art 40 L. n°47/1985, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, comma 5°, del citato Testo Unico e di cui all'art 40, comma 6° della citata L. 47/1985.

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

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 02.09.2024, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio, con sede in Messina, Via XXVII Luglio, 61.

I dati relativi alla vendita saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti:

Quotidiano "Gazzetta del Sud", [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Il presente avviso viene altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega del 02.09.2024.

Messina, li 02 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Veronica Tunno

