

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice: Dott. Paolo Petrolo

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Giorgia Pruiti Ciarello

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, **Avv. Giorgia Pruiti Ciarello** con studio in Messina Via Sant'Agostino n. 14, vista l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle esecuzioni, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 129/2019

AVVISA

che il giorno **20/03/2025** alle ore **09.30** avanti a sé, presso lo studio del professionista delegato **Avv. Giorgia Pruiti Ciarello** in Messina Via Sant'Agostino n. 14, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti beni:

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Messina (ME) Via Dell'Uccelliera is. 441. Int. 7.

Il lotto è composto dall'appartamento al piano rialzato, composto come di seguito e dalla cantina posta al piano seminterrato.

L'immobile posto al piano rialzato, composto da 2 vani con un piccolo balconcino, più cucina e W.C. doccia e lavabo misura mq. 40, mentre la cantina ha una superficie utile di mq. 20, per un totale di 60 mq.

L'immobile confina a est con altra ditta n° 11, a nord con il cortile, a ovest con l'altra ditta n° 13, a sud con la via Garofalo.

Tutta la palazzina è composta da due piani, ed ha la copertura in capriata in cemento armato e con tegole di tipo portoghese. L'appartamento oggetto di stima, si presenta in discreto stato d'uso, essendo stati eseguiti lavori di ristrutturazione all'interno.

Le finestre lato nord sono dotate anche di grata in ferro.

All'interno dell'immobile mancano le porte interne, poiché l'immobile si trova in fase di ristrutturazione. Il bagno si presenta in ottimo stato, sono stati sostituiti i servizi igienici con quelli di nuova produzione.

Per tutto il resto, ivi comprese le conformità, si fa pieno rinvio alla relazione di stima, anche per tutto ciò che concerne pesi e gravami.

LOTTO 1) Immobile sito in Messina via Dell'Ucelliera is. 441, int. 7 N.C.E.U. del comune di Messina, al foglio 218, alla particella 85, Sub 1, alla Zona Cens. 1, Categ. A/4, Classe 5, vani 4, superficie catastale mq. 60, rendita euro 206,58. Anno di costruzione: 1940 (antecedente il 02/09/1967).

Prezzo base d'asta: Euro 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

Offerta minima: Euro 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)

Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA

REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Messina, Via Sant'Agostino n. 14 dalle 10 alle ore 12 **entro e non oltre le ore 12 del giorno 19 marzo 2025**;
- All'esterno della busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il 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; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.
- L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di €. 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

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 una società (o un altro ente), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (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) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) 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. Se l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del giudice tutelare.

2) assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 129/2019 RGE Es. Imm. – Professionista delegato avv. Pruiti Ciarello Giorgia**” per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'assegno non sarà inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa; L'importo a titolo di cauzione potrà essere corrisposto anche mediante bonifico bancario, con causale “versamento cauzione”, da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva ed allegato all'offerta alle seguenti coordinate bancarie IT 07X0503616501CC0631612911 c/c intestato alla proc. Esecutiva imm. 129/2019 Trib. Di Messina; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

3) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).

- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso lo studio del professionista delegato sopra indicata: in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.
- L'avvocato che si presenterà per conto del proprio assistito dovrà essere munito di procura notarile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Nell'offerta deve essere espressamente dichiarato da parte dell'offerente:

- di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima dell'immobile, nonché del presente avviso di vendita, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che:

1. la vendita 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;

2. la vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3. 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,

manca 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.

4. Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, pertanto, dispenserà 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.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e cura della procedura; che 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.

6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data di 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

7. Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 Curatore nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

9. E' necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

10. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

11. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione,

con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, il versamento dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993.

Non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

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

NOTIZIE GENERALI

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato, il cui indirizzo email studio.avvgiorgiapruticiarello@gmail.com.

Il presente avviso sarà pubblicato almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice S.r.l. su:, sul sito internet www.tempostretto.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunaledimessina.it e sul sito Portale delle vendite Pubbliche.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta al professionista delegato Avv. Giorgia Pruiti Ciarello.

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

Messina, 18/11/2024

Il Professionista delegato
Avv. Giorgia Pruiti Ciarello
(firmato digitalmente)