

# Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti

Via T. Cannizzaro n. 16 bis isol. 276 - 98122 Messina  
tel. 0906413132 - fax 0906414033  
Pec: avvfabriziomaimoneansaldopatti@puntopec.it



## TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Madia

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **Procedura esecutiva immobiliare n°150/2020 R.G.E.**

L'Avv. **Fabrizio Maimone Ansaldo Patti**, con studio professionale in Messina, Via T. Cannizzaro n. 16 bis isol. 276, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°150/2020 R.G.E.,

- vista l'ordinanza datata 25 giugno 2021, e successivamente notificata, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. C.D. Madia ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dei beni pignorati ai sensi dell'art.559, 4° comma, c.p.c.;
- espletati gli incombeni connessi al primo accesso ed alla affidata custodia;
- 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 presso il suo studio professionale;
- considerata la perizia di stima in atti redatta dall'arch. Maria Grazia Magazzù, dalla quale non sussistono ragioni per discostarsi

### **A V V I S A**

che **martedì, 18 ottobre 2022, ore 16:30**, presso il proprio studio professionale sito in Messina, via T. Cannizzaro n. 16 bis isol. 276, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili in Messina, **contraddistinti in UNICO LOTTO**, e precisamente:

#### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per la quota di 1000 /1000 di un appartamento sito in Messina Via Comunale 154, frazione villaggio Camaro Inferiore, quartiere III, della superficie commerciale di 162,90 mq disposto su due livelli comunicanti tra loro:

- al 1° si trova un appartamento formato da 4 vani, di cui 2 uniti, uno spogliatoio, un bagno, il corridoio, due balconi e il vano scala che conduce al piano soprastante;
- al 2° un grande vano unico, un wc con lavanderia/ripostiglio e un terrazzo.

Il suddetto immobile è identificato al C.F. del Comune di Messina al foglio 118 particella 84 sub. 2

categoria A/4, classe 14, consistenza 7 vani, piano: 1 – 2, rendita Euro 325,37

**PREZZO BASE: Euro 108.172,00**

**Offerta minima: Euro 81.129,00**

**Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00.**

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato peritale e relazione di stima redatta dall' arch. Maria Grazia Magazzù, allegati al fascicolo dell'esecuzione, che potranno essere consultati dall'offerente presso lo studio professionale del delegato alla vendita ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio professionale del delegato alla vendita, Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti, Via T. Cannizzaro isol. 276 n. 16 bis, Messina, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita;**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore munito di apposita procura notarile, rilasciata in data antecedente a quella di vendita e che dovrà essere consegnata al professionista delegato in sede di gara. Il predetto procuratore potrà fare offerta per persona da nominare.

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

**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, va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà indicare:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, **con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;**
- b) l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita con l'indicazione dei dati identificativi della procedura esecutiva immobiliare e del bene per il quale la domanda è presentata;

- c) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- d) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa **autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme**;
- e) se l'offerente è società, dovrà essere **allegata una visura camerale della società stessa e la fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società 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**;
- f) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo indicato nel presente avviso**, (il prezzo, pertanto, non potrà essere inferiore all'offerta minima di **Euro 81.129,00**), **a pena di inefficacia dell'offerta**;
- g) indicazione del modo e del tempo di pagamento del saldo prezzo, che non potrà superare giorni 120 dall'aggiudicazione;
- h) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- i) dovrà essere prestata idonea **cauzione mediante inserimento dentro la busta di un assegno circolare bancario non trasferibile** - intestato a "*Tribunale di Messina – Proc. Es. n. 150/2020 R.G.Es. Imm. - professionista delegato Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti*" – di importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto), **unitamente a fotocopia di un documento di identità non scaduto**.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Alle ore 16:30 del 18 ottobre 2022**, presso lo studio professionale dell'avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti e davanti al predetto professionista delegato, si procederà all'apertura ed all'esame delle buste contenenti le offerte e si delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti.
- L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata, sicché, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- 3) In caso di unica offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se l'offerta è pari o superiore al valore sopra stabilito; in ogni caso si delibererà secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.**
- 4) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato e secondo le regole di cui all'art.573 c.p.c.**

Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi avrà fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo), se le offerte sono tutte equiparabili, allora, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto di quello di aggiudicazione.

5) In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate, previa autorizzazione del Giudice.

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

7) In caso di aggiudicazione:

a) l'aggiudicatario **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione** dovrà versare il saldo prezzo al professionista delegato, **nonché la somma corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento del bene (salvo conguaglio o restituzione all'aggiudicatario di quanto residuo) e ciò in parte mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Proc. Es. n. 150/2020 R.G.Es. Imm. - professionista delegato Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti*" ed in parte secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n.385/1993, nei limiti della parte ipotecaria del creditore fondiario, così come successivamente verrà comunicato all'aggiudicatario. La predetta corresponsione potrà avvenire a mezzo bonifico su un conto corrente bancario intestato alla procedura che sarà tempestivamente indicato dal professionista delegato.

Nel caso in cui la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, egli sarà tenuto ad integrarla, nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di giorni quindici dalla comunicazione medesima che sarà inoltrata a mezzo di raccomandata A.R. o PEC.

b) se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa.

Tale disposizione si applicherà altresì, nel caso di autorizzazione alla vendita rateale, nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine;

c) ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, I.V.A ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) ed il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene ed al relativo importo delle spese generali sono a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese

per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni immobili trasferiti sono a carico della procedura.

**8) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui in atto si trova**, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). 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 - 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.

Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n.37 e d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà 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.

**9) 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 della procedura.**

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato a cura del custode giudiziario.

**10) Con espressa riserva di non procedere ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore al prezzo stabilito per la 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.**

**11) Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della l. n. 47/1985.**

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", sul quotidiano on line "Tempostretto", sui siti [www.normanno.com](http://www.normanno.com) , [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) , nonché integralmente sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) " e presso il portale delle vendite pubbliche (PVP).

*Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.*

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio professionale del delegato e custode Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti, Via T. Cannizzaro n. 16 bis (tel. 090/6413132; Cell.3384752873; Email: [fmaimone@unime.it](mailto:fmaimone@unime.it)). **Si avvisa espressamente che la visita dell'immobile a cura del predetto professionista delegato e custode dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> .**

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

Messina, lì 16 giugno 2022

*Il Professionista Delegato  
Avv. Fabrizio Maimone Ansaldo Patti*