

## TRIBUNALE DI MESSINA

### Avviso di vendita senza incanto

Proc. N.133/19 Rg. Es.

Ill.mo G.E. dott. P. Petrolo

Il sottoscritto Avv. Gianmarco Berenato in qualità di professionista delegato dal G.E. presso il Tribunale di Messina ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 16.11.2021 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e provvedimenti successivi

#### AVVISA

che in data **3 ottobre 2024 alle ore 12:00 presso il proprio studio sito in Messina, Via Seminario n.4** avrà luogo l'esame delle offerte pervenute per la vendita senza incanto in unico lotto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss.c.p.c. del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Salvatore Ruello, allegata al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare:

#### **LOTTO UNICO**

*“L'immobile è sito a Messina, via Giarre n° 39, posto al piano terra.*

*E' censita al N.C.E.U. del Comune di Messina – catasto fabbricati - al foglio di mappa n. 119, numero di particella 663, subalterno 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 3.5 vani, rendita € 54,23.*

*Il cespite è composto da tre ambienti oltre accessori, per una superficie coperta, considerata al lordo della superficie coperta da muri e pilastri, di 38 m2 Considerando invece la superficie utile al netto della muratura, la stessa risulta pari a circa 26.50 m2 (all. 4).”*

*“Il bene in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato che presenta in totale due elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Ha una struttura portante in muratura di mattoni pieni con solai in laterocemento e copertura del primo piano a terrazza piana e praticabile.*

*All'immobile si accede da porta d'ingresso schermata da una grata di ferro e non ha pertinenze esclusive.*

*E' così suddiviso:*

- *un soggiorno di 9.70 mq;*
- *una camera da letto di 8.60 mq;*
- *una cucina di 5.80 mq;*



- un bagno di 2.40 mq.

*Sviluppa una superficie utile di 26.50 mq e comprensiva di murature di 38.00 mq, L'attuale distribuzione degli ambienti è conforme alla planimetria catastale (all. 5).*

*E' opportuno evidenziare che le misure di cucina e camera da letto sono inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e di conseguenza dal nostro Regolamento edilizio comunale.*

*Tali misure un tempo venivano ammesse in quanto il fabbricato è antecedente al 01/09/1967."*

**Prezzo Base: € 23.375,00 (ventitremilatrecentosettantacinque/00).**

**Offerta minima: € 17.531,25 (diciassettemilacinquecentotrentuno/25).**

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

### **PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Salvatore Ruello, allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., 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 di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso lo studio professionale dello



scrivente delegato, sito in Messina, via Seminario n.4 previo appuntamento chiamando il numero 3926360386 o a mezzo mail [g.berenato@legalilavoro.it](mailto:g.berenato@legalilavoro.it).

Il bene immobile sopra descritto può essere visitato previe intese ed appuntamento con il sottoscritto delegato che è stato nominato anche Custode giudiziario.

\*\*\*\*\*

### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.**

1) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e 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 professionale sito in Messina, via Seminario n.4 e rivolgendosi allo stesso al recepito telefonico 3926360386 o a mezzo mail [g.berenato@legalilavoro.it](mailto:g.berenato@legalilavoro.it).

2) L'offerta, in busta chiusa debitamente sottoscritta ed in regola col bollo vigente, deve essere depositata presso lo studio professionale del professionista delegato Avv. Gianmarco Berenato sito in Messina Via Seminario n.4 entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita (non festivo).

3) Le offerte di acquisto, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., salvo i casi previsti al comma 3° del richiamato articolo e possono essere formulate da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del cpc.

L'Avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

4) Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato (Avv. Gianmarco Berenato) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatto l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

5) Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione (che non sarà



soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

**6) Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione** - salva la previsione del pagamento rateale o di un termine inferiore come da offerta - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% del prezzo proposto versato a titolo di cauzione. Il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 133/2019 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Gianmarco Berenato”*, oppure mediante bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato a *“Esecuzione Immobiliare n.133/2019 R.G.E. Imm. Tribunale di Messina”* all'Iban IT40I0503616501CC0631613248 o 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;

**7)** che a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo;

**8)** L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di mancata presentazione e se la 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**9)** Colui che materialmente provvede al deposito della busta dovrà, altresì, esibire un valido documento di riconoscimento.

**10)** L'offerta di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà indicare:

- a)** il cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato 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 altro soggetto, 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)** indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo indicato;**

**d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**e)** l'espressa dichiarazione di essere edotto, ai sensi e per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando 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.

**f)** la dichiarazione di residenza o l'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..

**11.** Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

**12.** La cauzione pari al 10% (del prezzo proposto e non del prezzo base), dovrà essere versata mediante bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato a "*Esecuzione Immobiliare n.133/2019 RG.E. Imm. Tribunale di Messina*" all'Iban IT 40 I 05036 16501 CC0631613248, la cui distinta di pagamento dovrà essere inserita nella busta



unitamente alla copia del documento d'identità non scaduto, ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 133/2019 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Gianmarco Berenato" inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; 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;

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

**13.** Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento. In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato 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.

**14)** L'Ufficio 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 del bene 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;

**15)** 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, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

**16)** 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 alla modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibile dal fascicolo d'ufficio;

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo.

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 a quello di aggiudicazione.

### **Condizioni della vendita**

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.

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, nè 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.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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.**

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 e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura.

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.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato ovvero 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.

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

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

Il nominato custode giudiziario, Avv. Gianmarco Berenato, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita senza incanto.



La pubblicità avverrà mediante:

- Pubblicazione sui siti: <https://pvp.giustizia.it>, [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), nonché, unitamente alla perizia di stima, sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Nel caso in cui per qualsiasi ragione la vendita senza incanto di cui al presente avviso non possa avere luogo o non abbia esito positivo, si procederà a successiva vendita che sarà fissata con separato avviso.

**Messina,02.07.2024**

**Avv. Gianmarco Berenato**

***n.q. di delegato alla vendita e custode***

