

**TRIBUNALE DI MESSINA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. P. Petrolo

Procedura esecutiva immobiliare n.136/2018 R.G.E.**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO
(2° esperimento, rifissato)**

L'Avv. NATALE GALIPÒ, con studio in Messina, via XXI Maggio n.40, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°136/2018 R.G.E.,

- richiamata la propria relazione depositata il 29.08.2022;
- visto il decreto del Giudice dell'Esecuzione dell'1.12.2023, con il quale - in ragione dell'istanza depositata dal creditore procedente in data 1.09.2023 - lo scrivente ausiliare è stato invitato a riprendere le operazioni di vendita delegate;
- visto altresì il successivo decreto del 9.01.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, provvedendo su relazione del delegato dell'11.12.2023, lo ha autorizzato a porre in vendita l'immobile pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, facendo espressa menzione, nell'avviso di vendita, della situazione del bene come ricostruita nella relazione di stima in atti;
- visto l'avviso di vendita dell'1.02.2024, con il quale è stata fissata la **vendita senza incanto (1° esperimento)** per il **23.04.2024**, al prezzo base di **€ 125.000,00** (e con offerta minima pari ad **€ 93.750,00**);
- visto il verbale del 23.04.2024, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte di acquisto e di istanze di assegnazione;
- considerato che, in virtù di quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza di delega del 4.02.2022 (pag.4, punto 7), è necessario procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto - *al prezzo base ridotto del 10% rispetto a quello indicato nell'ultimo tentativo di vendita effettuato* - in relazione al lotto posto in vendita;
- vista, ancora, l'ordinanza del 23.07.2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha prorogato il termine per il compimento delle attività delegate;
- *rilevato che l'esperimento di vendita inizialmente fissato per il giorno 15.11.2024 (con avviso datato 8.09.2024, depositato in data 13.09.2024 nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo) non avrebbe potuto essere esperito stante la mancata effettuazione della pubblicità di rito da parte della società incaricata dell'esecuzione dei servizi pubblicitari*, come da relazione del professionista delegato depositata in data 1.10.2024 nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo;
- che la mancata celebrazione della vendita fissata per il 15.11.2024 è stata comunicata al creditore procedente con nota a mezzo p.e.c. dell'1.10.2024 ed alla debitrice esecutata con nota a mezzo p.e.c. del 3.10.2024;
- che va pertanto nuovamente fissata la **vendita senza incanto (2° esperimento)** dell'immobile pignorato;
- 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;

A V V I S A

che mercoledì **18 dicembre 2024, ore 10:30**, nel proprio studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile sito in Messina, e precisamente:

SEZ. I

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

▪ **LOTTO UNICO:** intera piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Messina, via Noviziato Casazza n.56, posto al piano quinto, scala A, composto da 4 vani utili oltre ingresso, corridoio, cucina tinello e WC, con due balconi di cui uno coperto. Identificato nel catasto fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 120 particella 634 sub. 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: mq 126 - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: mq 122, rendita euro 204,52 [DATI DERIVANTI DA: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie], INDIRIZZO: Via Noviziato Casazza n. 56, Scala A, piano: 5.

Coerenze: ad est e nord con spazio libero; ad ovest con altra unità immobiliare in proprietà di terzi e vano scala; a sud con altra unità immobiliare in proprietà di terzi e spazio libero.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, ed esattamente 7 piani fuori terra e un piano interrato.

- **PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 112.500,00**
- **OFFERTA MINIMA: euro 84.375,00** (pari al 75% del prezzo base)
- Rilancio minimo in caso di gara: euro 4.500,00**

SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare di cui sopra é meglio descritto nella relazione di stima del 28.11.2019 predisposta dall'esperto arch. Salvatore Pantano, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva in pari data e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato; alla predetta perizia si fa comunque **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480) **sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza dell'immobile oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per la situazione urbanistica dello stesso.**

La descrizione dell'unità in vendita è altresì contenuta nella **relazione del professionista delegato/custode del 29.08.2022**, depositata in pari data nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo.

In particolare, la richiamata perizia di stima (integrata, quanto alla descrizione, dalle risultanze

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2° ESPERIMENTO)



del verbale di sopralluogo del custode) riporta quanto segue con riferimento al compendio assoggettato ad esecuzione:

- **Altre notizie ed ulteriore descrizione dell'immobile:** l'immobile assoggettato ad esecuzione consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di un più consistente complesso edilizio costituito da 6 piani (sette elevazioni fuori terra) a forma ferro di cavallo con prospetto principale sulla Via Noviziato Casazza e prospetto posteriore sulla via Gelone.

La parte centrale, che costituisce il distacco tra le due ali dello stabile, è pertinenza scoperta condominiale sulla quale si sviluppa l'accesso all'edificio che immette in un ampio androne di forma rettangolare e che a sua volta separa la scala "B" posta sulla sinistra rispetto all'ingresso e la scala "A" sul versante opposto.

L'accesso ai piani avviene alternativamente a mezzo delle scale di collegamento ovvero per il tramite dei rispettivi ascensori posti in adiacenza dello sviluppo delle rampe e dei ballatoi, con sbarco su questi ultimi in coincidenza di ciascun piano.

L'immobile pignorato, posto sull'ala di **destra** (scala "A") rispetto all'ingresso principale, non ha affaccio e prospetto sulla via Noviziato, in quanto le vedute, l'aerazione e l'illuminazione avvengono attraverso aperture che prospettano esclusivamente verso spazi d'isolamento o di distacco con altre unità immobiliari.

L'appartamento si sviluppa dal vano ingresso che si collega a sua volta con il corridoio-disimpegno a forma di L che consente l'autonomo accesso al vano pranzo-soggiorno e dal primo disimpegno da una apertura ad arco priva di porta. Frontalmente al vano pranzo e sulla sinistra del corridoio si ha altro vano polifunzionale (guardaroba, studio e altro), che è collegato con il balcone posto a servizio del successivo vano cucina/tinello aerato ed illuminato da una finestra adiacente all'apertura di collegamento con il balcone con veduta su spazio d'isolamento e/o cortile interno.

Procedendo sul secondo tratto del corridoio sulla sua sinistra si trova l'accesso al vano cucina/tinello munito degli allacci idrici, elettrici e scarico delle acque reflue, posti tutti sotto intonaco con una parete rivestita con mattonelle di ceramica smaltata a decoro.

Le restanti pareti sono rifinite con idropitture lavabili a tinta unita, staccate dal soffitto mediante collocazione di una cornice in gesso. Sul versante Nord-Ovest il detto ambiente è munito di una porta finestra che immette nell'annesso balcone già collegato con il detto vano "polifunzionale", per cui anche questo si trova ad avere visuale e prospetto orientato su cortile interno e/o spazio d'isolamento.

Nella parte terminale del corridoio sono presenti le due camere da letto con il bagno posto tra la cucina-tinello e la camera da letto matrimoniale; di seguito vi è un'altra camera da letto che fruisce di balcone ricavato dall'arretramento della parete prospettica.

Proseguendo si trova il vano WC, che è arretrato rispetto alla linea del corridoio in modo da ottenere il disimpegno per gli accessi sia al detto vano che al vano successivo destinato a letto. Il detto vano è munito, oltre che di tutti i pezzi igienico-sanitari, anche di box doccia di media qualità, con rubinetteria a monocomando in acciaio satinato, il tutto con idoneo collegamento alla rete idrica e a quella fognaria. Le pareti sono rifinite con



piastrelle di ceramica smaltata a decoro per una altezza di circa m 2,20 ed è presente finestra una finestra orientata a Nord-Ovest che fornisce areazione ed illuminazione diretta e prospetta similmente al successivo vano letto su spazio d'isolamento.

Di seguito si trovano le due camere da letto, di cui quella posta frontalmente alla parte terminale del corridoio si avvale di un balcone realizzato per arretramento della parete orientata a Sud-Est che costituisce anche fronte di veduta, con prospetto sempre su spazio d'isolamento. L'annesso balcone è stato nel tempo **trasformato in veranda coperta** avendo realizzato chiusura in profilati di alluminio e vetri; la parte più estrema verso Nord-Est è stata destinata a piccolo ripostiglio.

Come emerso in sede di sopralluogo dell'esperto stimatore (e rimasto confermato pure all'esito dell'accesso del custode giudiziario), anche il balcone che serve la cucina e il vano polifunzionale **è munito di chiusura in alluminio e vetro**.

L'immobile è completamente rifinito per civile abitazione, è corredati di adeguato impianto elettrico ed idrico e presenta una pavimentazione a tappeto in gres porcellanato; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pitture a colori uniti lavabili.

L'esperto ha altresì valutato l'appartamento, che è dotato di porte interne tamburate e rifinite con legno mogano e maniglie in ottone, in buone condizioni di *"agibilità ed abitabilità"*.

In sede di sopralluogo del custode giudiziario è stato dichiarato che le utenze dell'appartamento sono intestate alla debitrice esecutata, ad accezione del contratto per la fornitura idrica, che è intestato al Condominio, il quale provvede poi a ripartire il costo della fornitura tra i vari condomini sulla base dei rispettivi consumi.

Per l'approvvigionamento idrico i singoli condomini si avvalgono di appositi serbatoi individuali (muniti di motore di trascinamento), la maggior parte dei quali si trova nello spazio realizzato nella corte esterna dello stabile lato via Gelone.

- **Pratiche edilizie, regolarità urbanistico-catastale e destinazione urbanistica dell'immobile:** l'esperto stimatore ha affermato che - sotto il profilo della *conformità edilizia* - l'immobile risulta **conforme**.

A pagina 10 della relazione di stima, l'esperto ha tuttavia riportato di avere eseguito (ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile) una indagine relativa alla **conformità tecnico-amministrativa** del bene: all'uopo, all'esito di una serie di ricerche incrociate (dirette ad individuare le generalità del costruttore dello stabile) effettuate presso gli uffici del Catasto e del Genio Civile di Messina, nonché di informazioni assunte presso persone originarie della zona, l'arch. Pantano ha rilevato che gli originati costruttori avevano edificato un complesso edilizio in Via Noviziato Casazza; visualizzando il fascicolo d'archivio presso il Genio Civile l'esperto ha accertato la corrispondenza tra la progettazione e l'edificio in cui ricade l'immobile, allegando alla relazione di stima copia della **nota prot. n.2413/28886 del 16.01.1964** con la quale il Genio Civile di Messina ha restituito alla ditta richiedente copia del progetto, munito del visto ex art.25 delle norme tecniche di edilizia antisismica di cui alla L. n.1684/1962, **autorizzando l'inizio dei lavori (doc.5 allegato alla relazione di stima)**. Alla nota del



Genio Civile è allegata altresì la **nota del 6.05.1964** (pervenuta l'11.05.1964 con il n.823 di prot.) con la quale la ditta costruttrice ha comunicato alla Prefettura di Messina l'avvenuto inizio dei lavori, rappresentando che il progetto era stato approvato dalla Commissione edilizia comunale e dal Genio Civile in data 16.01.1964 e che era stata rilasciata **licenza di costruzione n.353 in data 9.04.1964**.

Sulla base dei dati sopra illustrati le indagini amministrative sono proseguite presso il Comune di Messina, dai cui registri d'archivio l'esperto ha accertato che gli originari costruttori avevano presentato regolare progetto in via Noviziato Casazza ottenendo la **concessione edilizia (rectius: la licenza edilizia) n.353 del 9.04.1964** (riferita all'intero complesso), fascicolata nella carpetta n.402/15.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti e dopo vari solleciti, il Comune ha tuttavia riferito che il fascicolo non era più a sua disposizione in quanto inviato per la digitalizzazione informatica e che non era possibile affermare quando sarebbe stato restituito: conseguentemente, in mancanza della detta verifica, **l'esperto stimatore ha concluso di non potere attestare la totale corrispondenza tecnico-amministrativa dell'immobile** e di essere stato autorizzato dal G.E. a depositare ugualmente la relazione di stima.



Altra questione evidenziata dall'esperto stimatore (malgrado il giudizio di conformità urbanistica prima richiamato) è che **il balcone annesso alla camera da letto posta frontalmente alla parte terminale del corridoio è stato nel tempo trasformato in veranda coperta** mediante la realizzazione di una chiusura in profilati di alluminio e vetri; la parte più estrema verso Nord-Est è stata destinata a piccolo ripostiglio. In sede di sopralluogo è altresì emerso che **analogha chiusura è stata realizzata anche nel balcone che serve la cucina e la camera polifunzionale**.

Al riguardo l'esperto stimatore, non avendo avuto possibilità di accesso agli atti presso l'archivio del Comune, ha evidenziato di non poter riferire **se sia stata presentata o meno la richiesta autorizzativa**, che - in caso affermativo - sarebbe stata a suo avviso esitata con parere favorevole, in quanto non prospettando l'appartamento su strada o spazi pubblici era consentito realizzare la detta chiusura in applicazione all'art. 9 delle L.R. n.37/85 (oggi C.I.L.A. in sanatoria), ai sensi del DPR 380/01 e ss.mm.ii., così come previsto dall'art. 20, comma 3, della L.R. n. 04/2003.



Con riferimento al profilo della **conformità catastale**, l'esperto stimatore ha riportato semplicemente che l'immobile è **conforme**. Solo per scrupolo si evidenzia alla relazione di stima sono allegate sia la visura catastale dell'immobile con unita planimetria estratta dagli archivi catastali (**allegato n.2**) sia una planimetria dello stato attuale dell'immobile della ditta esecutata, recante la coccarda e la stringa grafica della firma digitale dell'arch. Pantano.



AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2° ESPERIMENTO)



La relazione di stima riporta che nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in **Zona B** (a prevalente destinazione residenziale).

- **Provenienza dell'immobile:** dall'esame della relazione predisposta dal Notaio Chiara della Chà di Milano in data 10.07.2018, depositata in data 18.07.2018 nel fascicolo informatico del procedimento esecutivo, risulta che l'unità immobiliare oggetto della vendita è pervenuta alla debitrice esecutata in virtù di atto di compravendita in Notar Giovanni Paderni del **2.12.2008** (rep. 714), trascritto il **23.12.2008** ai nn.51553-34223.
- **Stato di occupazione dell'immobile:** all'esito della ricognizione eseguita dal custode giudiziario è emerso che l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata (che ne è proprietaria), che abita nell'unità insieme al figlio, alla madre, al fratello e alla nonna.
- **Situazione condominiale dell'immobile:** nel corso del sopralluogo eseguito dal custode giudiziario in data 3.08.2022 la madre dell'esecutata ha dichiarato che la quota mensile dei contributi condominiali ammonta a circa **€ 61,00** e che la figlia (alla data del sopralluogo) **non aveva pendenze nei confronti del condominio**. Siffatte circostanze sono rimaste confermate all'esito di recenti contatti intercorsi tra il custode e l'amministratore condominiale, il quale ha riferito che sono in corso di verifica gli accantonamenti annuali (non versati) a titolo di trattamento di fine rapporto del portiere dello stabile.

Si precisa peraltro che, ai sensi dell'art.63, comma 4, disp. att. codice civile: «*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*».

➤ **CERTIFICAZIONI DELL'IMMOBILE.**- L'esperto stimatore ha riportato nella sua relazione (pagg. 3 e 7) che l'immobile è «*sicuramente in buone condizioni di agibilità ed abitabilità*», presumibilmente riferendosi alle buone condizioni di conservazione e cura dell'appartamento, dal momento che l'elaborato **non contiene alcuna indicazione circa il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità**.

Nessuna indicazione è rinvenibile, del pari, con riferimento alla **certificazione tecnica degli impianti**.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, predisposto dallo stesso arch. Pantano (iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia con il n.1227) in data **21.11.2019**, dal quale si ricava che l'immobile rientra nella **classe energetica F**, prestazione energetica globale pari a 76,1900 KWh/m²/anno.

Si segnala peraltro che l'ordinanza di delega ex art.591-*bis* c.p.c. prevede, tra i requisiti dell'offerta di acquisto, la dichiarazione dell'offerente di provvedere a propria cura e spese (in caso di mancanza) alla richiesta sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con assunzione diretta di tali incombenze e con esonero della procedura dalle relative incombenze.

➤ **MENZIONE EX ART.173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.**- Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di



concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si precisa altresì che **devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..**

- Sez. III. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Le offerte di acquisto, la cui validità ed efficacia sono regolate dal codice di procedura civile, dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato Avv. Natale Galipò in Messina, **Via XXIV Maggio n.40 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta **qualsiasi persona**, escluso il debitore, **personalmente**, ovvero **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (notarile) (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951*); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Nella vendita senza incanto non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

2) (ANNOTAZIONI SULLA BUSTA).- La busta contenente l'offerta non deve riportare alcuna dicitura esterna; sulla stessa, a cura del delegato o di un suo incaricato *ad hoc*, saranno annotati esclusivamente:

- il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

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) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante:
 - **assegno circolare non trasferibile** (per l'importo pari alla percentuale sopra precisata) intestato a: **“Tribunale di Messina - proc. esec. n. 136/2018 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Natale Galipò”**;

ovvero:



- **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al **10%** del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.4639 (coordinate IBAN: IT 090 03426 16500 CC0010004639) intestato a "proc. es. imm. n.136/2018 Tribunale di Messina"**, inserendo nella busta l'originale della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare la dicitura "*versamento cauzione*".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Nel caso in cui il bonifico sia effettuato da "avvocato per persona da nominare", vanno indicati il titolo "avv." e le generalità del medesimo. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica altresì che le spese del detto bonifico devono intendersi **a carico dell'ordinante** e che l'offerente deve prendere in considerazione i tempi tecnici necessari all'intermediario bancario prescelto per l'effettuazione del bonifico, che andrà pertanto eseguito con **congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, e per il buon esito dello stesso: conseguentemente, **ove la cauzione - versata mediante bonifico - non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta (ovvero l'assegno non dovesse essere inserito nella stessa), l'offerta sarà esclusa.**

Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 c.p.c.. Si precisa che **il 10% è l'importo minimo della cauzione**, in quanto l'offerente può anche versare anche una cauzione più alta.

▪ **(per le persone fisiche):** 

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*) - il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;
 - 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 ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea,



all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata;

▪ (per le persone giuridiche):

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è presentata;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il modo e il **termine del versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;
- ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 e del d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

- Sez. IV. - CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c. è fissata per il giorno **18 dicembre 2024, ore 10:30**.



2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- L'offerta presentata è **irrevocabile** e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della 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, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima di **€ 84.375,00** sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)**, il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - **ma entro il limite di 1/4** - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base) si procederà **in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

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

Se il prezzo offerto all'esito della gara è **inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte di pari valore* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2° ESPERIMENTO)



se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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

6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

7) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,

il professionista delegato fisserà una nuova vendita senza incanto, in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

- Sez. V.

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione dell'immobile:

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratta la cauzione già versata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n.136/2018 R.G.E. - Professionista delegato avv. Natale Galipò”** ovvero mediante **bonifico sul conto corrente n.4639** (coordinate IBAN: IT 090 03426 16500 CC0010004639) intestato a **“proc. es. imm. n.136/2018 Tribunale di Messina”**, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- Sempre entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista delegato - mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n.136/2018 R.G.E. - Professionista delegato avv. Natale Galipò”** ovvero mediante **bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente** la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati (in via provvisoria) dopo l'aggiudicazione (ferma restando, pertanto, la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale). Si precisa altresì, a tale riguardo, che i pagamenti ricevuti verranno imputati

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2° ESPERIMENTO)



in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo.

Entro lo stesso termine di 120 gg. dall'aggiudicazione (o nel diverso termine indicato nell'offerta) dovrà altresì essere versata al professionista delegato la quota di compenso a questi spettante ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

3) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

4)(INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

5) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

6) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

7) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese della procedura.

- Sez. VI.

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

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.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2° ESPERIMENTO)



■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ - ESCLUSIONE).**- 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 (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)] - 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.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).**- 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 del professionista delegato.

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).**- Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato, salvo espresso esonero, in base nei termini e nelle forme di cui all'art.560 c.p.c..

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto giusto quanto disposto nell'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. (punto 4.1.), almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita:

■ sul quotidiano la "**Gazzetta del Sud**";

e sarà altresì pubblicato (anche in forma integrale):

■ sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;

■ sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

■ sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

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

■ ancora (in forma di sunto) sul sito www.normanno.com.

Maggiori informazioni (anche con riferimento alla visita dell'immobile) potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ p.e.c.: avvnatalegalipo@puntopec.it).

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

Messina, 3 ottobre 2024

(firmato digitalmente)

Il Professionista Delegato
- avv. Natale Galipò -

