

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**Esecuzione Immobiliare N. 326/2018 R.G.Es.Imm. Giudice: dott. Paolo Petrolo**

**Professionista Delegato e Custode giudiziario: avv. Tancredi Zumbo**

**AVVISO DI VENDITA**

**I° ESPERIMENTO**

Il professionista delegato, **avv. Tancredi Zumbo**, con studio in Messina, Via Lepanto n.7, vista l'ordinanza di delega emessa il 22.05.2024 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione **dott. Paolo Petrolo**, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 326/2018

**AVVISA**

che il giorno **25.02.2025** alle ore **17:00** avanti a sé, presso il proprio studio, sito in Messina, Via Lepanto n. 7, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni, così identificati:

- **LOTTO N°1**

Nuda proprietà di un appartamento facente parte di un complesso edilizio sito in Messina tra le vie Rovigo, Bologna, Liguria e Marche, composto da quattro palazzine denominate "A", "B", "C" e "D" (quest'ultima costituita da due scale A e B), a sei elevazioni fuori terra, oltre piano interrato. L'intero complesso ha in comune l'area cortilizia che ha accesso sia pedonale che carrabile da via Rovigo e da via Bologna. L'appartamento è sito nel Comune di Messina, con accesso dalla via Marche n.18 ed è situato al piano terra-rialzato della palazzina B interno 2. Appartamento, ubicato al piano terra rialzato, distinto con il numero interno 2 (due) della Palazzina B, composto da un ingresso, un salone, una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva, compresi i balconi, di circa mq. 121,00. superficie catastale mq. 115 - rendita catastale euro 542,28. Costituisce pertinenza esclusiva dell'alloggio la cantina posta al piano sottostrada di superficie lorda pari a mq 12,31, seconda porta a destra scendendo le scale, corridoio di destra, confinante con corridoio condominiale di disimpegno, con detta via Marche e con altre due cantine.

Identificazione catastale:

Foglio 238 part.490 sub.29, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani.

**Prezzo base: € 59.200 (Euro cinquantanovemilacenovantotto/00);**

**Offerta minima: 44.400 pari al 75% del prezzo base (Euro quarantaquattromilaquattrocento/00);**

**Cauzione minima: € 4.440,00 (Euro quattromilaquattrocentoquaranta/00) (si precisa che in ogni caso la cauzione deve essere pari al 10% del prezzo offerto);**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00).**

## REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Lepanto n. 7 **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;**
- 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 va redatta in carta semplice con bollo di €. 16.00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** e dovrà contenere:

**a)** le generalità dell'offerente (il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente): cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed eventuale indirizzo e-mail o di posta certificata del soggetto che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile allegando fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale. L'offerente 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 allegando anche fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

- Se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;

- 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 la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri;

- Se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;

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

**c)** l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta);

**d)** il modo ed il termine di pagamento del prezzo, degli oneri accessori e delle spese di trasferimento, che non dovrà, a pena di inefficacia, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, comunque soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile come meglio specificato nel presente avviso di vendita, ovvero 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. 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 e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima pena la decadenza dall'aggiudicazione.

e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) 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, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione;

- All'offerta dovrà essere allegato:

**assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROC.ES.IMM.N.326/18 TRIB. MESSINA C/O TANCREDI ZUMBO"** 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. Nella busta va altresì inserita fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente.

È possibile anche prestare la cauzione mediante **bonifico irrevocabile sul conto corrente n. IT 42 B 03426 16500 CC0010005020 intestato a "PROC.ES.IMM. N. 326/18 TRIB. MESSINA C/O AVV. TANCREDI ZUMBO"**, allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare **"versamento cauzione"**;

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;

- Le buste presentate saranno aperte alla presenza del delegato e degli offerenti.
- L'offerente nel giorno fissato per la vendita è tenuto a presentarsi presso la sala aste 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 lo stesso bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.
- A colui che ha versato la cauzione mediante bonifico e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.

g) L'offerta dovrà inoltre contenere 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.

h) 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 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;

### **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, sicché 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, 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.
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'avviso 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 e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
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; 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 professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
8. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

**9.** È necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo. 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; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni** 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. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. 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.

**10.** 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;

**11.** 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. 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 l'offerta per primo;

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

### **PUBBLICITA'**

Il Professionista delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio Astalegale.net s.p.a. pubblicazione su:

- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- A rotazione [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it); [www.normanno.com](http://www.normanno.com); [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it);
- Portale delle vendite pubbliche
- Gazzetta del sud

### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode giudiziario del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito

modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Tancredi Zumbo con studio in Messina, Via Lepanto n.7 (Email [Tancredizumbo@gmail.com](mailto:Tancredizumbo@gmail.com) Tel.: 3913635069),

Messina 4.11.2024

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Tancredi Zumbo**