

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. IMM. 209/2016**

**GIUDICE: DOTT. DANIELE CARLO MADIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SIMONE LA ROCCA**



**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**11° ESPERIMENTO**

L'Avv. **Simone La Rocca** - con studio in Messina, via Giuseppe La Farina 64, tel. e fax: 090.2934889, e.mail: avvsimonelarocca@gmail.com, PEC: avvsimonelarocca@cnfpec.it - nominato Professionista Delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° **209/2016 R.G. Es. Imm.** in sostituzione dell'Avv. Marzia Schepis, giusto provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia in data 29 maggio 2023, vista l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. emessa il 13 gennaio 2018 ed i successivi provvedimenti confermativi del 25 giugno 2021 e del 2 settembre 2022, visto altresì il provvedimento del 3 settembre 2024 con il quale il G.E. ha disposto la proroga di 24 mesi per il compimento delle operazioni di vendita delegata

### **AVVISA**

che giorno **martedì 11 marzo 2025** alle ore **10.30** avanti a sé, presso lo Studio Legale dell'Avv. Simone La Rocca in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, avrà luogo la

### **VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene immobile così identificato (v. perizia):

**LOTTO 1 - UNICO**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra, sito in via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli, 98100 - Messina, con superficie complessiva di circa mq. 168,00 (compreso balconi e corte esterna) di cui residenziale

coperta mq. 78,00 e deposito mq. 39,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3. Al piano 1 e 2, appartamento per civile abitazione, composto al piano primo da unico ampio vano con angolo cottura e balcone, al piano secondo da disimpegno, camera, wc e balcone, vano sottotetto accessibile tramite scala esterna dal balcone al piano secondo. Al piano terra due vani, deposito e sottoscala con piccolo wc. Corte scoperta di pertinenza sul lato sud con passaggio comune.

Lo stato di manutenzione generale è scarso: **l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione** e non risulta in atto abitabile in quanto il bagno al piano secondo è quasi del tutto smantellato, il solaio tra i piani T-1 è in parte demolito e non vi sono gli impianti essenziali. L'edificio è stato costruito ante 1967 ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70. Non vi è Condominio.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- Foglio 133, particella 280, subalterno 2, indirizzo via 40/E, piano T, Comune Messina, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 28, superficie mq 44, rendita: € 62,18. Confina ad est con via 40E, a nord con fabbricato part. 487, ad ovest con part. 228, a sud con part. 764.
- Foglio 133, particella 280, subalterno 3, indirizzo via 40/E, piano 1 - 2, Comune Messina, categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, superficie mq 80, rendita: € 159,07. Confina ad est con via 40E, a nord con fabbricato part. 487, ad ovest con part. 228, a sud con part. 764.

#### **STATO OCCUPATIVO:**

Libero da persone. L'immobile risulta disabitato ed in condizioni tali da non essere abitabile, risultando quasi del tutto privo dei servizi e delle rifiniture essenziali e con lavori interni iniziati ma non ultimati.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Conformità edilizia:** Il C.T.U. ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1. diversa distribuzione interna al piano primo con solaio parzialmente demolito ed

una finestra murata prospiciente la corte privata. Regularizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria. Sanzioni per CILA in sanatoria: €. 1.000,00. Spese tecniche per CILA in sanatoria: €. 1.000,00. **Oneri totali: €. 2.000,00.**

2. vano sottotetto con struttura in legno e copertura in eternit non riportato in planimetria catastale e di cui non si sono riscontrate pratiche edilizie. Regularizzabili mediante: Si consiglia l'eliminazione data la presenza di eternit. Opere di rimozione copertura in eternit e travi in legno: € 2.000,00. **Oneri totali: €. 2.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**Note:** non sono state riscontrate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto. Nel titolo di proprietà del 2011 si dichiara che la costruzione è anteriore al 1967, il che ne legittima la commerciabilità. Rispetto alle planimetrie catastali depositate si evidenzia che: 1) la distribuzione interna del piano primo è difforme in quanto risulta un unico ambiente per l'eliminazione dei tramezzi divisorii, ed è presente un foro nel solaio tra piano terra e piano primo, evidenziandosi comunque lavori in corso di esecuzione e mai completati; 2) il vano sottotetto, raggiungibile mediante scala esterna dal balcone del piano secondo, non è indicato nella planimetria catastale.

**Conformità Urbanistica:** conforme. Il fabbricato rientra nei parametri dettati dalle N.T.A. per la zona omogenea in cui ricade.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 1) **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

- 2) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni: Iscrizione del 13/09/2011 - Registro Particolare 4147 Registro Generale

27904 a favore di *omissis*, contro *omissis* - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Pignoramenti: Trascrizione del 29/07/2016 - Registro Particolare 15141 Registro Generale 19798 - Atto di pignoramento che dà luogo alla presente procedura.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure penali: Nessuna.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Euro 13.928,76 (euro tredicimilanovecentoventotto/76).

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 10.446,57 (euro diecimilaquattrocentoquarantasei/57).

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:**

Euro 500,00 (euro cinquecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.



## DISCIPLINA DELLA VENDITA

### **REGOLE E MODALITÀ 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 Avv. Simone La Rocca, sito in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e previo appuntamento (recapito telefonico 090.2934889 - 339.7359274) **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (e, dunque, entro le ore 12:00 di giorno 10 marzo 2025).**

All'esterno della busta devono essere indicate solo ed esclusivamente le **generalità di chi presenta materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la **data della vendita**; nessun'altra indicazione - né il numero o il 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.



## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta (per legge irrevocabile) - con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita - va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di "*proposta irrevocabile di acquisto*" e dovrà contenere:

- a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;
- b) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto offerente ed al quale andrà intestato l'immobile (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.
  - Se l'offerente è coniugato ed 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 non è cittadino U.E., deve essere allegata 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e dovrà recare la denominazione sociale, la sede, la partita I.V.A. o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante.
  - Se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento.
  - Se l'offerente agisce per "*persona da nominare*" a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'offerta è valida solo ove all'Avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita; nell'ipotesi 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 l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale.

Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale debba essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare con sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale ed i documenti comprovanti i necessari poteri e le 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;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; 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 formulare **un'unica 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;
- d) indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ . È, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al **75%** del prezzo base;
- e) il termine di pagamento del saldo prezzo nonché degli oneri tributari e delle spese di trasferimento (questi ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato) che, comunque, **non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, salva la previsione del pagamento rateale, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Resta salva

la possibilità per l'offerente di indicare **un termine più breve**, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato o dal Giudice delle Esecuzioni ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

Si precisa che **la sospensione feriale** dall'1 al 31 agosto **non trova applicazione** per effetto dell'intervenuta circolare n. 59/2022 emessa dal Tribunale di Messina - che deve ritenersi parte integrante del presente avviso di vendita - che espressamente dispone la **non operatività del periodo di sospensione feriale** per tutte le vendite successive al mese di luglio 2022.

Qualora l'aggiudicatario - per il pagamento del saldo prezzo - intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente della Procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la Procedura;

f) l'espressa dichiarazione:

- di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolvibile per altri motivi) 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;
- che la vendita procede a corpo, e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che, qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
  - di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e, quindi, che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.
- g) 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;
- h) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.).
- i) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (o del legale rappresentante della società offerente);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerente partecipa per conto di una società o di un ente, dovrà essere allegato



- anche il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) se l'offerente è minorenne, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - e) 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;
  - f) indicazione puntuale del lotto per il quale si partecipa alla gara;
  - g) **a pena di esclusione**, assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 209/2016 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Simone La Rocca*" 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 busta, l'offerta sarà esclusa.**
- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo indifferentemente tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà versare **una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo**;
- h) la dichiarazione, qualora se ne posseggano i requisiti, di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa).



### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste presentate, con le predette modalità, saranno aperte dal Professionista Delegato, alla degli offerenti, all'inizio delle operazioni per la vendita.

L'offerente **è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita** sicché, 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 OFFERTA UNICA**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al **prezzo base**, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta **sia inferiore** (nei limiti di un quarto) **al prezzo base**, si opera come segue:

- a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) **al prezzo base**, si opera come segue:

- a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**

In caso di presenza di più offerte valide sul medesimo lotto (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento - da effettuarsi nel termine di **60**

(sessanta) secondi dall'offerta precedente - non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro 500,00 (cinquecento/00).

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta senza che nel tempo sopra indicato vi siano stati ulteriori rilanci.

Di tali operazioni verrà redatto processo verbale.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa valutata in termini di prezzo. A parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile oppure, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; **se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.**

**Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate**, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se, invece, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;
- b) qualora nessuna creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

A colui che ha presentato offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.



## **CONDIZIONI GENERALI DI 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 dall'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 D.M. 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 e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario a seguito dell'aggiudicazione;
6. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
7. 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 che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

8. 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;

9. l'indicazione del prezzo offerto **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato come prezzo base nell'avviso 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 far 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.);

10. 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 (questi ultimi da quantificarsi prudenzialmente a cura del Delegato) 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) nelle mani del Professionista Delegato (che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura i cui estremi (ed in particolare l'IBAN) saranno comunicati dal Professionista Delegato all'aggiudicatario del bene; 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.

Si ribadisce che **la sospensione feriale** dall'1 al 31 agosto (prevista nell'ordinanza di vendita delegata) **non trova applicazione** per effetto dell'intervenuta circolare n. 59/2022 emessa dal Tribunale di Messina - che deve ritenersi parte integrante del presente avviso di vendita - che espressamente dispone la **non operatività del periodo di sospensione feriale** per tutte le vendite successive al mese di luglio 2022;

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.

Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla - **pena la decadenza dall'aggiudicazione** - nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato entro il termine di **quindici giorni** dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.).

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.

**11. 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; in tale evenienza, il creditore fondiario dovrà depositare la nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione e si

calcoleranno approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

12. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

13. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

15. 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;

16. 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 della EDISERVICE S.R.L., alla pubblicazione:

- sul quotidiano GAZZETTA DEL SUD (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) e sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP);
- sui siti [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) o [www.normanno.com](http://www.normanno.com);

- 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), sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

☞☞☞☞☞☞☞

### 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 pignorato deve avvenire esclusivamente 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. Simone La Rocca, con studio in Messina, via Giuseppe La Farina n. 64, e.mail [avvsimonelarocca@gmail.com](mailto:avvsimonelarocca@gmail.com), tel. 090.2934889, cell. 339.7359274.

Messina, 8 novembre 2024.

(Avv. Simone La Rocca n.q.)