

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.GES 33/2021

GIUDICE: DOTT. DANIELE CARLO MADIA

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LEONIDA POTESTÀ

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

V° ESPERIMENTO

Il professionista delegato, Avv. Leonida Potestà, con studio in Messina Via G. Venezian, 55, ed in viale Principe Umberto, is. 236, comparto VII, vista l'ordinanza di delega emessa ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 33/2021

AVVISA

che il giorno 3.4.2025 alle ore 10.00, 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 UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE: ABITAZIONE CIVILE sito in Giardini Naxos (ME), alla via Chianchitta, 252, della superficie commerciale di 123 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni f.t. è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, wc ed un balcone chiusa con verandina in alluminio e vetro. Unità immobiliare ha un'altezza utile interna di mt 2,70.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos (ME), al foglio 8, particella 227, sub. 12, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, rendita 449,32 euro.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

Conformità Edilizia: Nessuna difformità (pag . 5 perizia).

Conformità Urbanistica: Nessuna difformità (pag . 5 perizia).

Conformità catastale: Nessuna difformità (pag . 5 perizia).

Classe energetica: D

STATO OCCUPATIVO: Abitato dai debitori.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 63.576,00 (EURO SESSANTATREMILACINQUECENTOSETTANTASEI, 00)

OFFERTA MINIMA:

EURO 47.682,00 (EURO QUARANTASETTEMILASEICENTOTTANTADUE, 00)

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

EURO 1.900,00 (EURO MILLENOVECENTO, 00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

030303000000

DISCIPLINA DELLA VENDITA

REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* – inserite in **busta chiusa** sulla quale dovranno essere indicate solo ed esclusivamente le **generalità di chi presenta l'offerta**, il **nome del Professionista Delegato** 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) – dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista Delegato in Messina, viale Principe Umberto is. 236, comparto VII (citofono CEDAC), dalle ore 10.00 alle ore 12.00, e **previo appuntamento** (recapito telefonico **090.3692667/347.7350373** o email **leonidapotesta@gmail.com**), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (dunque entro le ore 12:00 di giorno 2.4.2025).**

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 che sottoscrive 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza. 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. La procura dovrà essere consegnata al Professionista Delegato in sede di gara;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 dei diritti e delle spese di trasferimento che **non dovrà**, a pena di inefficacia, **essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. 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. 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) indicazione puntuale del lotto per il quale si partecipa alla gara;

f) a pena di esclusione, distinta del bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione**”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura sulle seguenti coordinate

IBAN IT 63 Y 05036 16500 CC0651325579

PRESSO BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA

oppure assegno circolare non trasferibile, **a titolo di cauzione**, intestato a “**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 33/2021 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Leonida Potestà**”, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute 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 la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della Procedura al momento dell’apertura della busta oppure l’assegno circolare non sia stato inserito nella busta, **l’offerta sarà esclusa**.

g) 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 alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti.

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 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.

La gara si terrà al termine dell’apertura delle offerte pervenute.

In caso 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.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto l’offerta più alta senza che, nel tempo preventivamente stabilito dal Professionista Delegato, vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara, il lotto 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**.

In caso di mancata presentazione dell'offerente, e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

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 il bene si trova, 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 – **offerta dovrà contenere tale esplicita dichiarazione** - ;

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. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;**

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 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;

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 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.);

9. è necessario indicare il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, 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;

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

11. 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) tramite bonifico bancario sul sopra citato conto corrente bancario intestato alla Procedura da eseguirsi sulle coordinate

IBAN IT 63 Y 05036 16500 CCo651325579

PRESSO BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Ai fini del pagamento è data la possibilità di stipulare contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria

di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario (precedente o intervenuto), 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.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecaria e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, e dovranno esser versate dall'aggiudicatario **contestualmente al saldo del prezzo**; ove detta somma, per come quantificata dal professionista delegato, dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella ulteriore misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, **pena la decadenza dall'aggiudicazione** – n.b. *i pagamenti effettuati in seguito all'aggiudicazione verranno imputati in primo luogo a spese e, solo dopo il soddisfo di queste, a saldo prezzo* -.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

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;

12. per tutto quanto qui non previsto si fa riferimento all'ordinanza di delega ed alle vigenti norme di legge, precisando che come disposto dall'On.le Tribunale di Messina con circolare 59 del 2022, da intendersi parte integrante l'ordinanza di delega, è da escludersi l'operatività della sospensione feriale del termine per il versamento del saldo prezzo.

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);
- a rotazione sui siti **www.tempostretto.it**, **www.normanno.com** e **www.messinasportiva.it**;
- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo **www.tribunale.messina.it**, sul sito **www.asteannunci.it**, sul sito **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** dei beni pignorati.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo **<http://venditepubbliche.giustizia.it>** .

Messina, 8.1.2025

(Avv. Leonida Potestà n.q.)