

STUDIO LEGALE DALMAZIO

98123 MESSINA – Via Dei Mille, 243 Is. 101 sc. D int. 2

Tel. Fax. 090.2982335 – Cell. 3395039265

mail: tinodalmazio@gmail.com

PEC: studiolegaleassociatodalmazioec@pec.giuffre.it

www.studiolegaledalmazio.it

TRIBUNALE DI MESSINA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 31/2022 R.G.E. riunita alla procedura

esecutiva immobiliare N. 174/2022 R.G.E.

G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Agatino Dalmazio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avvocato Agatino Dalmazio

- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 22.11.2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita senza incanto del bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 31/2022 RGE, procedura riunita alla n. 174/2022 RGE e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591 bis comma 1 cpc e 559 comma 4 cpc;

- ritenuto che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 cpc e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti al delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti

AVVISA

che in data 11.4.2025 alle ore 10,00 - apertura buste ore 09,30 - in Messina via Dei Mille is. 101 n. 243 scala D piano I°, presso lo studio dell'Avvocato Agatino Dalmazio, avrà luogo la vendita senza incanto avanti il professionista delegato, Avv. Agatino Dalmazio, del seguente bene in lotto unico

Lotto 1:

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato in c.a. a più elevazioni f.t. oltre piano cantinato. E' costituito da un pranzo-soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre nr. 2 balconi. L'immobile è privo di raffrescamento e di impianto di riscaldamento, di cui è stato realizzato esclusivamente la predisposizione, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino elettrico. L'ascensore è fuori servizio e l'accesso è garantito dal corpo scala condominiale. Nessuna certificazione impiantistica è stata fornita, l'immobile è dotato del certificato di abitabilità prot. 9904 del 23.01.2006

L'appartamento è sito nel comune di Spadafora, via Lungomare nr. 55, posto al piano primo di un fabbricato a più elevazioni f.t. – identificato nel catasto dei fabbricati nel foglio 2 part. 743 sub.9.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Ingegnere Domenico Lupò a cui espressamente si rimanda per la più completa informazione e descrizione inerente l'immobile nonché per avere notizie approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Ad oggi l'immobile risulta: LIBERO

Prezzo base d'asta: € 59.109,00

Verranno ritenute valide ed ammissibili offerte che prevedano una riduzione del 25% del prezzo base ovvero: € 44.331,75

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 10.4.2025, alle ore 12,00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 cpc

FISSA

Il giorno 11.4.2025 ore 10,00 per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti

DETERMINA

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

A) tutte le attività che a norma dell'art. 571 ss cpc che devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato, Avv. Agatino Dalmazio, presso il proprio studio professionale sito in Messina via dei Mille is. 101 n. 243 previo appuntamento telefonico ai numeri 3395039265 – 0902982335 e comunque nel giorno precedente alla vendita fino alle ore 12,00;

B) rivolgendosi al professionista delegato, già nominato anche custode giudiziario, mediante contatto telefonico ai numeri 3395039265 – 0902982335 o mediante invio di una comunicazione all'indirizzo mail: tinodalmazio@gmail.com gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni sulla vendita. Si avvisa espressamente che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);

C) le offerte di acquisto ex art. 571 cpc (le quali dovranno prevedere un termine non prorogabile per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni) devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio professionale del delegato sito in Messina via Dei Mille is. 101 n. 243 scala D **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente alla vendita;**

C) l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Nella busta stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. Si avverte che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni di vendita;

D) L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, e deve contenere a pena di irricevibilità:

1) la denominazione dell'esecuzione immobiliare e le generalità dell'offerente: nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato

l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salva offerta, ex art. 579 terzo comma cpc – offerta per persona da nominare – nelle forme e nei modi consentiti dalla legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale attestante i poteri di chi partecipa alla vendita se si tratta di società. Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

2) i dati identificativi del bene cui l'offerta si riferisce

3) l'indicazione del prezzo offerto, ed a tal fine si ravvisa espressamente che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo indicato come prezzo a base d'asta (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)

4) la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale ed a tal fine si ravvisa che, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. Att. cpc

5) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione (salva la previsione del pagamento rateale), termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve circostanza quest'ultima che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore. Detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 31/2022 R.G.Es. Imm – Professionista delegato avv. Agatino Dalmazio*", o secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

6) la prestazione di una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile così intestato "Tribunale di Messina – Procedura

esecutiva n. 31/2022 R.G.Es. Imm. – professionista delegato avv. Agatino Dalmazio”, unitamente alla presentazione dell’offerta;

7) l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita e dell’elaborato peritale, dello stato del bene nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all’asta;

8) di essere edotto che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo sicché l’esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all’anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; che la vendita procede a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell’iter di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche dovrà essere operato dall’aggiudicatario dell’immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

9) l’espressa dichiarazione ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. N. 192/2005 e smi di essere edotto dello stato del bene e degli impianti dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze;

10) l’eventuale richiesta di agevolazione sull’acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;

G) all’offerta vanno allegati, a pena di esclusione dell’offerta stessa, inserendoli nella busta:

- 1) l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 31/2022 R.G.Es Imm.– Professionista delegato avv. Agatino Dalmazio" a titolo di cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e non del prezzo base salva la possibilità di versare anche una cauzione più alta). Si precisa che tale somma verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- 2) la fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società; 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;
- 3) se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria o straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura che giustifichi i poteri o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 4) l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza o nell'interesse di un minore;

AVVISA

H) l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

I) il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al

ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

L) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;

M) gli immobili vengono venduti liberi 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 degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo esonero; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

N) l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile (con le eccezioni previste dall'art. 571 cpc). Essa tuttavia non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo

quanto disposto dell'art. 572 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato per la vendita.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

O) gli eventuali interessati alla presentazione di un'offerta hanno facoltà di stipulare un 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;

P) l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni, dovrà versare il saldo del prezzo nonché i diritti e le spese di trasferimento (questi ultimi da quantificare prudenzialmente a cura del delegato), da effettuarsi mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra 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; 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 (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.);

Q) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

R) l'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Costi ed oneri per il rilascio della certificazione energetica a carico dell'aggiudicatario;

S) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

T) ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. N. 192/2005 e ss. l'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine allo stato del bene ed agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze.

U) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

AVVERTE

I°) che l'Ufficio si riserva di non fare luogo all'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;

II°) che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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 dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

III°) la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

IV°) delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. n° 380/2001 ed all'art. 40 della l. n° 47/1985 e s.m.i., ovvero dell'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1°, del citato Testo Unico ovvero di cui all'art. 40, comma 2°, della l. n° 47/1985, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6°, della citata l. n° 47/1985;

V) per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul sito Astalegale.net, sul quotidiano Gazzetta del Sud, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it nonché sul seguente altro sito: www.tempostretto.it

Messina 27.12.2024

Il professionista Delegato Avv. Agatino Dalmazio

