

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Esecuzione Immobiliare N.329/2016 R.G.E.**

Il sottoscritto, **dott. Andrea COSTA**, iscritto nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Messina, per il tramite dell'Associazione Professionale **COPAS**, con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int. 29, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, con ordinanza del 12 marzo 2018, conferma delega del 12 dicembre 2019 e successivi rinnovi

**AVVISA**

che giorno **11 aprile 2025 ore 10:30**, nei locali della COPAS, con sede in Messina, Viale S. Martino is.79/B n.261 int. 29, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., così come modificati dal D.L. n.83 del 27.06.2015, convertito dalla Legge n. 132 del 06.08.2015, avrà luogo la,

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in MESSINA, Via Olivarella – Villaggio Cumia Inferiore 3, della superficie commerciale di 290,24 mq, sviluppata su due livelli (due piani fuori terra), con accesso al piano primo direttamente dalla via Olivarella ed al piano terra da una scala di collegamento interna e da un ingresso laterale esterno posto sotto il livello della strada, composto come segue: piano primo: corridoio, cucina soggiorno, piccolo cucinotto, ripostiglio, due camere da letto, un piccolo studio, un bagno, un balcone ed una veranda coperta, adibita in maniera impropria a camera da letto; piano terra: cucina soggiorno, tre camere da letto, balcone, ripostiglio esterno, bagno. Il balcone del piano terra risulta direttamente collegato attraverso un cancelletto ad un terrazzo ed un terreno non oggetto di pignoramento.

**Identificazione catastale:** foglio 129 particella 882 sub. 3, categoria A/4, vani 9, rendita € 190,57.

**Difformità:** Sono state rilevate dal CTU delle difformità regolarizzabili (cfr. pag. 4, punto 8.1 della perizia di stima).

**Vincoli ed oneri giuridici:**

Iscrizioni: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 30/05/2006 ai nn.23388/8545; Ipoteca legale del 13/12/2010, iscritta il 14/12/2010 ai nn.39776/7719.

Trascrizioni: Pignoramento trascritto in data 15/11/2016 ai nn. 29406/22645.

*Stato di occupazione:* Attualmente l'immobile è occupato da familiari del debitore su autorizzazione del G.E.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 75.409,00 (settantacinquemilaquattrocentonoveeuro/00)**, ottenuto dalla decurtazione del 7% del precedente prezzo di vendita, al netto delle decurtazioni per regolarizzazione delle difformità rilevate in perizia, nello stato di fatto in cui si trova.

**OFFERTA MINIMA:** Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra indicato. L'offerta minima, pertanto, potrà essere pari o superiore al 75% di € 75.409,00 e, quindi, pari o superiore ad **€ 56.556,75 (cinquantaseimilacinquecentocinquantesieuro/75)** **pena l'inefficacia dell'offerta.**

**RILANCIO MINIMO:** In caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in **€ 3.500,00 (tremilacinquecentoeuro/00)**.

Il bene sopra indicato, meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva, la perizia di stima, possono essere consultate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta o sui siti [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) oppure presso la sede della COPAS, sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int. 26, (tel.: 090.2931421 – e-mail: [copasesecuzioni@gmail.com](mailto:copasesecuzioni@gmail.com) – PEC: [andrea.costa@pec.it](mailto:andrea.costa@pec.it)) nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì e Venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato.

L'immobile potrà essere visionato, previe intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 12.03.2018 è stato nominato anche Custode Giudiziario.

La richiesta di visita dovrà essere formulata telematicamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile, sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto per il sopra descritto immobile, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma 3° di tale articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, eccetto il DEBITORE, personalmente oppure a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile o ancora da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 c.p.c.

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato o di un suo delegato, presso la sede della COPAS sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int. 26, il modulo di partecipazione, debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di vendita fissata nel presente avviso; tale modulo potrà essere depositato dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30. Il modulo di partecipazione contenente l'offerta **dovrà necessariamente contenere:**

- a) L'indicazione del Tribunale ed il numero della Procedura Esecutiva;
- b) L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- c) L'individuazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento;
- d) Il prezzo offerto che non potrà mai essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- e) L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f) La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- g) I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:
  - **Persona fisica**: cognome – nome – luogo e data di nascita – residenza e/o domicilio – stato civile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico - del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita – copia del documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge). **Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**

- **Offerta formulata da un genitore esercente la potestà su un minore:** ai dati di cui al precedente punto andrà aggiunto il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori.
- **Persona Giuridica:** se l'offerente agisce quale legale rappresentante andranno indicati denominazione – sede – codice fiscale e/o partita IVA – Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in **busta chiusa**, all'interno della quale devono essere inserite inoltre:

- 1) Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) Un assegno circolare non trasferibile, intestato: "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°329/2016 R.G.Es. – Prof. delegato dott. Andrea Costa*" di un importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta pari al **10% del prezzo proposto** (non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, o altro professionista della COPAS, cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo nel frontespizio della stessa – dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche persona diversa dall'offerente – esclusivamente il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e le generalità di chi presenta l'offerta (non dell'offerente); nessuna 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.

Qualora l'offerta sia promossa da più soggetti sarà necessario indicare nel modulo di partecipazione il soggetto delegato a formulare eventuali offerte in rilancio oppure a rendere dichiarazioni vincolanti.

Si ribadisce che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **IRREVOCABILE** e quindi vincolante per l'offerente, sicché, in mancanza di altre domande, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente anche se non presente il giorno fissato per la vendita.

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

#### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Alla data e all'ora prevista, alla presenza del Professionista delegato e degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

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 a quello base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa secondo le norme di legge, con offerte non superiori al 5% del prezzo base. Il rilancio minimo viene fissato, sin d'ora, in **€ 3.500,00**.

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

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

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

**L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.**

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE**

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, versare la differenza tra la somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e quella versata come cauzione (saldo prezzo), nonché le spese di trasferimento, che verranno liquidate dal delegato successivamente alla aggiudicazione provvisoria (pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione), da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n°329/2016 R.G.Es. – Prof. delegato dott. Andrea Costa*" a mani del Professionista Delegato o sul libretto postale **o bancario all'uopo aperto**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. D. Lgs. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizione e trascrizioni verranno cancellate a cura della procedura.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, I.V.A. ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso per spese generali).

L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato - a mezzo assegno circolare non trasferibile - contestualmente al saldo del prezzo, e quindi entro e non oltre 120 gg. dalla aggiudicazione (o nel minor termine indicato in offerta) - le somme corrispondenti alla suddetta quota da anticiparsi in favore del delegato alla vendita e quelle per il pagamento delle imposte di registrazione, ipotecarie e catastali che verranno liquidate e comunicate dal delegato alla vendita successivamente alla aggiudicazione, mediante racc. a/r o PEC..

**In caso di inadempimento al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle somme liquidate e comunicate dal delegato successivamente alla stessa, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.**

Ove, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

**L'accesso ai locali ove verrà tenuta l'asta potrà essere limitato solo alle persone che, per il ruolo o per la necessità di partecipare alla gara, debbano essere presenti.**

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 12 marzo 2018 e successivi rinnovi, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso la sede della COPAS, sita in Messina, Viale S. Martino is.79/B n. 261 int. 26/B.

I dati relativi alla vendita saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti: Quotidiano "Gazzetta del Sud"; [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it); [www.normanno.com](http://www.normanno.com); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Il presente avviso viene altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed all'ordinanza di delega del 12 marzo 2018 e successivi rinnovi.

Messina, lì 15 gennaio 2025

Il professionista delegato  
Dott. Andrea Costa