

Avv. Serena Valentina Mormino
Via Francesco Todaro n.5
98123 Messina
Tel e Fax 090.6783775
Cell.349/5119961
avvserenavalentinamormino@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROC. ES. N 229/2017

GE DOTT. PETROLO PAOLO

Secondo esperimento di vendita

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 229/2017 promossa da Dobank spa, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Serena Valentina Mormino, con studio in Messina, via Todaro Francesco n 5, pec: avvserenavalentinamormino@pec.it, giusta ordinanza del 25/11/2024.

Il sottoscritto Avv. Mormino Serena Valentina, n. q. di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art 591 bis cpc dei beni oggetto di procedura esecutiva RG es n 229/2017 del Tribunale di Messina:

- vista l'ordinanza di delega del 25/11/2024 dal G. E. Dott Petrolo Paolo, che rinvia all'ordinanza del 23/02/2019, con cui è disposta la vendita senza incanto del bene immobile oggetto di procedura esecutiva infra meglio descritto;
- visto il provvedimento di prosecuzione alle operazioni di vendita del 08/09/2025;
- vista la relazione di stima, a firma dell' Ing. Giuseppina Brigandì;
- visto l'esito negativo del primo tentativo di vendita senza incanto esperito dal precedente delegato alla vendita, [REDACTED] esperito in data 17/05/2022;
- vista l'ordinanza di vendita del 23/02/2019 in cui l'On.le Giudice Dott. Petrolo dispone una riduzione del prezzo pari al 25% del primo fra la seconda e la quarta vendita;
- considerato che a norma dell'art 571 cpc tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal Professionista delegato presso il suo recapito professionale, sito in Messina, Via Francesco Todaro n 5;
- visti gli artt. 570 cpc e ss.

AVVISA

Che il giorno **02.12.2026 alle ore 11:00** e seguenti, davanti a sé in Messina, via Francesco Todaro n 5, piano terra, avrà luogo la **vendita senza incanto** ex DL n 83/2015 convertito Legge n 132/2015 del seguente bene:

-lotto 001:

PREZZO BASE € **29.351,25** (ventinovemilatrecentocinquantuno//25)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art 573 cpc € **1.000,00**

-Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Messina, Villaggio Contesse, via Stagno n 8, Pal. A, piano terra, composto da un vano pranzo-soggiorno, corridoio, cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del N.C.E.U del Comune di Messina al foglio 144, part 415, sub 4, cat. A/4, cl 6, superficie catastale mq 66, vani 3,5, piano terra, rendita € 216,91.

Dalla relazione di consulenza tecnica risulta che l'immobile è stato costruito dall'Istituto autonomo per le Case Popolari di Messina in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile fa parte del complesso residenziale di tipo economico- popolare edilizio denominato "Complesso Calispera" costituito da n 72 alloggi suddivisi in tre palazzine "A, B e C" realizzato dallo IACP di Messina in esecuzione della Legge n 408 del 1949.

Il progetto è stato redatto in data 12/06/1959 ed approvato con provvedimento n 21446 del 7/7/1960.

Dalla relazione di stima risulta che l'immobile non è soggetto a nessuna difformità catastale e a nessuna difformità urbanistico edilizia; inoltre il bene non è soggetto a vincoli ed oneri giuridici che non troveranno estinzione con la procedura Si precisa che con atto di **cessione del credito relativo al mutuo è stato ceduto dalla Unicredit spa alla Dobank spa.**

Per ulteriori informazioni riguardo al bene di cui sopra si rimanda alla relazione di stima a firma dell'esperto e pubblicata unitamente al presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio.

-Modalità di presentazione delle offerte.

1)La vendita avrà luogo in unico lotto e sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

2)Le offerte di acquisto sono **irrevocabili** ai sensi dell'art 571 cpc, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma 3 dell'art 571 cpc.

3)Le offerte di acquisto ai sensi dell'art 571 cpc dovranno essere presentate in **busta chiusa** ed anonima, priva di qualunque segno, presso gli uffici del professionista delegato Avv. Serena Valentina Mormino in Messina, via Francesco Todaro n 5 nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:30 ed entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita, **previo appuntamento telefonico ai numeri: tel. 090/6783775 e cell: 349/5119961.**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il termine ultimo del giorno 01.12.2026 fino alle ore 12:00, pena l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto potrà essere formulata da chiunque vi abbia interesse eccetto il debitore, personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile ovvero da procuratore legale per persona da nominare ex art 579 cpc comma 3.

4)Le offerte dovranno essere presentate nelle mani del professionista delegato o ad altro soggetto da lui incaricato, in busta chiusa e senza segni, in carta semplice con l'apposizione della marca da bollo di € 16,00 (o dell'importo previsto per legge al momento della vendita) sottoscritta da chi intende partecipare alla vendita nella forma di "proposta irrevocabile di acquisto".

la busta esternamente dovrà essere anonima e non dovrà essere indicato nessun segno di riconoscimento, né l'indicazione del numero della procedura, né il bene per cui è presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altra indicazione potrà essere indicata sulla busta, pena la mancata ricezione della stessa.

Al momento del ritiro da parte del Professionista delegato, o di un suo sostituto, previa identificazione del depositante, la busta dovrà essere chiusa e, sul frontespizio della stessa, saranno annotati ex art 571 cpc a cura del delegato il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data e l'ora della presentazione, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita.

L'offerta, debitamente sottoscritta, va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di "proposta irrevocabile d'acquisto" e dovrà contenere tassativamente:

A)l'indicazione del Tribunale, del numero della procedura esecutiva e del bene per il quale si procede e del Professionista delegato alla vendita.

B)I dati identificativi del soggetto offerente e nello specifico:

-SE PERSONA FISICA: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con l'indicazione del regime patrimoniale coniugale in caso di soggetto sposato,

recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene e che sottoscrive l'offerta, fotocopia del documento d'identità dell'istante in corso di validità e del codice fiscale. Se l'offerente è cittadino straniero, non facente parte della Comunità Europea, dovrà allegare anche permesso di soggiorno o carta di soggiorno.

-Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati identificativi del coniuge, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale e l'estratto del certificato di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 cc.

-Se l'offerta è formulata da genitore esercente la potestà su un minore dovranno essere indicati tutti i dati identificativi dei genitori e del minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia conforme.

-Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto disposto dall'art 159 cpc terzo comma che prevede l'offerta per persona da nominare.

-Se trattasi di PERSONA GIURIDICA O SOCIETA' DI PERSONE devono essere indicati la denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva, recapito telefonico, indirizzo pec e generalità complete del legale rappresentante p. t. con copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale. Dovrà essere allegata anche visura camerale aggiornata ovvero procura o atto di nomina da cui risultino i poteri.

-Nel caso di offerta per persona da nominare ex art 579 cpc comma 3, questa dovrà essere presentata esclusivamente da procuratori legali e la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta.

-Nel caso di offerta sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno, diversamente queste si riterranno attribuite per quote e diritti tra loro uguali. Inoltre, nella domanda dovrà essere indicato colui che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.

C)L'individuazione del bene ovvero il lotto di riferimento, i dati identificativi della procedura.

D)L'indicazione del prezzo base offerto pari o superiore all'offerta minima. ***Il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4.***

Si avverte che il prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base; è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta.

E) L'indicazione di volersi avvalere di eventuali agevolazioni fiscali.

F) L'indicazione del termine e del modo del pagamento del saldo prezzo, dei diritti, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'inefficacia.

Resta salva la facoltà per l'offerente di indicare un termine più breve, tale circostanza verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

G) Ai sensi del DM 22/01/2008 n 37 e del D. Lgs n 192/2005 e s.m.i, dovrà essere formulata l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, 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 di voler assumere direttamente tali incombenze.

G) All'offerta, inserita in busta chiusa, dovrà essere allegato:

- fotocopia dei documenti indicati alla lett. b del presente avviso;

- assegno bancario circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato a "Tribunale di Messina- Procedura esecutiva RG Es n 229/2017" di importo pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo pari al 10% del prezzo offerto è l'importo minimo a pena di inefficacia, ma l'offerente potrà versare anche una cauzione di importo maggiore.

La somma versata a titolo di cauzione potrà essere versata anche sul conto intestato alla procedura RG es del Tribunale di Messina n 229/2017 Tyche Bank spa al seguente **IBAN** :

IT 19 S 0342616500CC0010007360

La ricevuta del bonifico dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta.

Qualora l'assegno non risulti inserito in busta, o la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità dell'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile cui espressamente si rimanda.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

-Alla data e ora fissate per la vendita, le parti e gli offerenti sono convocate presso il recapito fissato per le operazioni, dove il Professionista delegato procederà all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte per la deliberazione sulle stesse ai sensi dell'art 572 cpc, sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti e per l'eventuale gara fra gli offerenti di cui all'art 573 cpc.

-L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicati.

-L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra offerenti verranno compiute pubblicamente e saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;

- *le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

- *le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate,

- *le offerte formulate da soggetti giuridici sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza.

Modalità di aggiudicazione.

Al momento di apertura delle buste, si procederà nel seguente modo:

-In caso di **offerta unica**:

- *se è stata depositata una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta, anche in caso di assenza dell'offerente al momento di apertura di busta;

- *se è stata depositata una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo di base e pari o superiore all'offerta minima si fa riserva di non dare luogo all'aggiudicazione qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o qualora si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un novo tentativo di vendita.

-In caso di **pluralità di offerte valide** si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di gara, ai sensi dell'art. 573 cpc, con il rilancio minimo in aumento come specificato nel presente avviso nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, il bene verrà aggiudicato a chi avrà fatto il rilancio più alto senza che nel tempo stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

Si fa riserva di non dar luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di pluralità di offerte 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.

-Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri.

*a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

*a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

*a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In mancanza di offerte valide, il professionista delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un novo esperimento di vendita.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

-L'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni (120 giorni) dalla data di aggiudicazione, o nel termine inferiore indicato nell'offerta (termine **non** soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) dovrà versare il saldo del prezzo a mani del delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione ai sensi dell'art 587 cpc, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri anche fiscali del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione e ciò mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MESSINA PROCEDURA ESECUTIVA RGES N 229/2017" o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura sopra indicato con causale "versamento saldo prezzo proc es Rges n 229 del 2017 Tribunale di Messina.

-dovrà essere versato, contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione dovuta per maggiori spese che potranno essere determinate, a titolo di 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 la professionista per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali). Ove tale somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista delegato entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Le spese necessarie a trasferimento del bene rimangono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni

gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Nel caso in cui il procuratore legale sia aggiudicatario per persona da nominare, questo dovrà comunicare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha effettuato l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile oppure copia autentica della procura generale rilasciata in data antecedente a quella della vendita. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore ex art 583 cpc.

-Il professionista delegato rilascerà opportuna attestazione di avvenuto pagamento.

In caso di credito fondiario: nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B., e qualora il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato in data anteriore alla vendita, non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca, o l'istituto titolare del credito fondiario, a precisare per iscritto entro 10 gg dalla comunicazione il proprio credito complessivo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito da privilegio fondiario; nei 10 gg successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 gg dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità del termine di 20 gg previsto dall'art 55 RD n 646/1905 in relazione all'art 161 comma 6 T.U.B.). Si recisa che solo l'80% di tale importo dovrà essere accreditato a favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento di condominio, la vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo, e che, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta e/o mancanza di qualità e/o

esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo stesso.

-L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti o gravami in genere, i quali se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, 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).

-Ove occupato dal debitore o da terzi in genere senza titolo, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario e la liberazione dello stesso sarà effettuata previa ordinanza di liberazione emessa dal Giudice dell'esecuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della vendita sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (limitatamente ai lotti di valore superiore a € 50.000), sul Portale delle Vendite Pubbliche, a rotazione sui siti www.tempostretto.it, e www.venditegiudiziali.it; nonché sui seguenti siti: www.tribunale.messina.giustizia.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

Su suddetti siti potranno essere consultati l'ordinanza di vendita e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Professionista delegato e custode giudiziario al quale rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile, previo appuntamento telefonico negli orari sopra indicati.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si applicano le disposizioni di legge.

Messina, 17.07.2026.

Il Professionista delegato

Avv. Serena Valentina Mormino n q

