

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROC. ES. IMM. N. 290/2017 R.G.E. – G.E. dott. P. Petrolo

Il sottoscritto **Avv. Pietro Adamo**, con domicilio eletto ai fini della presente vendita in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* del c.p.c., alla vendita dei beni meglio *infra* descritti, giusta ordinanza resa dal G.E., Dott. D. Maffa il 27.06.2020 - che nel merito richiama l'ordinanza del 26.11.2018 - successivamente prorogata con provvedimento del 23.01.2021 e, più di recente, con provvedimento del 04.07.2023

AVVISA

che in data **14 GIUGNO 2024**, presso lo **Studio del predetto Professionista sito in Messina via XXVII Luglio n. 103, alle ore 15:00**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015 avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, di cui qui breve descrizione.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO SITO IN MESSINA S.S. 113, KM. 23,950 VILLAGGIO SPARTÀ, QUARTIERE CONTRADA PIANO TORRE, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PART. 345 SUBALTERNO 23, SEZIONE URBANA, PARTITA 71829, SCHEDA 1, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/2, CLASSE 10, CONSISTENZA 75 MQ., RENDITA 232,41 EURO, POSTO AL PIANO PRIMO.

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO 1 – € 18.000,00# (PREZZO DETERMINATO SULLA BASE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA, APPLICANDO IL RIBASSO COME INDICATO NELLE ORDINANZE).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 500,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

OFFERTA MINIMA RICEVIBILE: € 13.500,00#.

LOTTO 2 – NEGOZIO SITO IN MESSINA VIA CESAREO, N. 9, FRAZIONE CENTRO STORICO, QUARTIERE IV CIRCOSCRIZIONE, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 224 PART. 179 SUBALTERNO 16, SEZIONE URBANA, SCHEDA 1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/I, CLASSE 11, CONSISTENZA 36 MQ., RENDITA 1.660,31 EURO, POSTO AL PIANO TERRA.

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO 2 – € 13.500,00 (PREZZO DETERMINATO SULLA BASE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA, APPLICANDO IL RIBASSO COME INDICATO NELLE ORDINANZE).

Via XXVII Luglio n. 103 – 98123 – Messina – tel/fax 090712344

P.E.C.: avv.pietroadam@pec.giuffre.it – email: p.adamo@specialistilegali.it

C.F. DMAPTR83E19F158S - P.IVA 03209680838

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 500,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

OFFERTA MINIMA RICEVIBILE: € 10.125,00#.

LOTTO 3 – NEGOZIO SITO IN MESSINA VIA CESAREO, N. 11, FRAZIONE CENTRO STORICO, QUARTIERE IV CIRCOSCRIZIONE, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 224 PART. 179 SUBALTERNO 17, SEZIONE URBANA, SCHEDA 1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/1, CLASSE 11, CONSISTENZA 38 MQ., RENDITA 1.752,54 EURO, POSTO AL PIANO TERRA.

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO 3 – € 13.500,00 (PREZZO DETERMINATO SULLA BASE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA, APPLICANDO IL RIBASSO COME INDICATO NELLE ORDINANZE).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 500,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

OFFERTA MINIMA RICEVIBILE: € 10.125,00#.

LOTTO 5 – APPARTAMENTO SITO IN MESSINA VIA SANTA MARTA, IS. 162, PAL. H, FRAZIONE CENTRO STORICO, QUARTIERE IV CIRCOSCRIZIONE, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 230 PART. 14 SUBALTERNO 1, SEZIONE URBANA, PARTITA 33416, SCHEDA 12732222, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/4, CLASSE 6, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA 371,85 EURO, POSTO AL PIANO TERRA.

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO 5 – € 45.000,00 # (PREZZO DETERMINATO SULLA BASE DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA, APPLICANDO IL RIBASSO COME INDICATO NELLE ORDINANZE).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 2.000,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

OFFERTA MINIMA RICEVIBILE: € 33.750,00#.

><

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e 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 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica,

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso lo studio del delegato alla vendita, sito in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, previo appuntamento con il sottoscritto Delegato, chiamando lo 090/712344 oppure il 347/9230928.

I superiori beni possono essere visionati previa intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 27.06.2020, è stato nominato anche Custode giudiziario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Nello specifico, le offerte di acquisto per i sopra descritti immobili, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 del c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma III del richiamato articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **ECCETTO IL DEBITORE**, personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile oppure da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del c.p.c. Nel caso di più lotti posti in vendita, l'offerente dovrà esplicitamente dichiarare per quale lotto viene formulata l'offerta e, chiaramente, versare la cauzione prevista per partecipare alla vendita del lotto prescelto.

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato, in busta chiusa e senza segni, il modulo di partecipazione debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo di € 16,00#, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di asta fissata nel presente avviso; il tutto previo appuntamento da concordare con il Delegato stesso.

Il modulo di partecipazione contenente l'offerta dovrà necessariamente contenere:

- a. L'indicazione del Tribunale e del 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 base 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;
- 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 – copia di un 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 GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' SU UN MINORE**: stessi dati presenti nel superiore paragrafo con l'aggiunta del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

- **PERSONA GIURIDICA**: denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in una busta chiusa, all'interno della quale dovranno essere inserite altresì:

1. Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
2. Assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 290/2017 R.G.Imm. – Professionista Delegato Avv. Pietro Adamo**" di importo pari al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

Il Professionista Delegato, od altro professionista all'uopo delegato, cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo sul frontespizio della stessa, dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche una persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

La busta presentata, esternamente, dovrà essere completamente anonima, pena la mancata ricezione della stessa.

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.

Ove l'assegno non risultasse inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

Si precisa, nuovamente, che l'offerta per la vendita senza incanto **È PER LEGGE IRREVOCABILE** (ai sensi di ciò, pur in caso di mancata presentazione dell'offerente, nel caso si sia in presenza di una sola offerta il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente) e che, per tutto quanto qui non descritto, si applicano le vigenti norme di legge.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Alla data ed 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 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.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa secondo le norme di legge ed il rilancio minimo sarà quello indicato nel

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

presente avviso.

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 ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte risulteranno essere tutte equiparabili tra loro, il bene verrà aggiudicato a chi depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'apertura delle buste e l'eventuale gara tra offerenti verranno compiute pubblicamente.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)**, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 290/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Pietro Adamo**" a mani del Professionista Delegato ovvero sul conto corrente all'uopo indicato l'eventuale differenza tra somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e la somma versata come cauzione.

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: resteranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, così come quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Si precisa e ribadisce che, aggiudicato il bene, l'Aggiudicatario dovrà:

- entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 290/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Pietro Adamo**" a mani del Professionista Delegato ovvero sul conto corrente all'uopo indicato l'eventuale differenza tra somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e la somma versata come cauzione.

- versare, altresì, come per legge, le imposte conseguenti al trasferimento di competenza dell'aggiudicatario che saranno comunicate dal Professionista Delegato.

Ai sensi di quanto disposto dall'ordinanza di delega si precisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono 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'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

PIETRO ADAMO

AVVOCATO

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.

><

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed alla ordinanza di delega del 26 novembre 2018 e ss. mm.ii.

><

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 26 novembre 2018 e ss. mm. ii., verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo Studio, sito in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, ivi compresa la vendita senza incanto che si terrà pubblicamente.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti:

- Sul sito www.messinasportiva.it;
- Sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it, nonché sul sito www.asteavvisi.it;
- Portale delle Vendite Pubbliche.

I beni pignorati ed oggetto di vendita e la relativa relazione di stima così come depositata agli atti, potranno essere visionati, previo appuntamento con il Professionista Delegato, **Avv. Pietro Adamo**, con recapito telefonico 347/9230928 – 090.712344 email: p.adamo@specialistilegali.it.

Messina, 22.03.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pietro Adamo n.q.