

**AVV. DANIELE PASSARO**  
**Cell. - 377-9922132**

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 37/2006 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il professionista delegato Avv. Daniele Passaro

Visto l'originario decreto di delega delle operazioni di vendita del 03.04.2009 che limitava le operazioni di vendita al lotto n. 6;

Visto il successivo decreto di delega del 05.05.2016 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato oggetto della esecuzione immobiliare n. 37/2006 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c. e 559 co 4 cpc;

Visto il provvedimento del 21.11.2017 con il quale è stata confermata la delega e disposto un nuovo ciclo di vendite

Visto il provvedimento del 13.06.2019 con il quale è stata confermata la delega e disposto un nuovo ciclo di vendite

Visto il provvedimento del 15.12.2020 con il quale è stata confermata la delega e disposto un nuovo ciclo di vendite per il lotto 6 al prezzo a base d'asta indicato dal CTU per la quota di 1000/1000

Visto il provvedimento del 10.02.2021 con il quale è stata confermata la delega e disposto un nuovo ciclo di vendite

Visto il provvedimento del 24.02.2023 con il quale è stata confermata la delega e disposto un nuovo ciclo di vendite

Vista la Circolare n. 42/2018 del 03 Aprile 2018 emessa dal Presidente della Seconda Sezione Civile-Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina;

Visto l'inutile esperimento di vendita del 18.05.2021

Visto l'inutile esperimento di vendita del 24.02.2022

Visto l'inutile esperimento di vendita del 20.07.2022

Visto l'inutile esperimento di vendita del 23.11.2022

Visto l'inutile esperimento di vendita del 29.06.2023

Visto l'inutile esperimento di vendita del 31.01.2024

Ritenuto pertanto che – in ossequio all'ordinanza di rinnovo delega del 24.02.2023 - deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti

avvisa

che in data **22.05.2024** alle ore **09:00**, (apertura delle buste alle ore 09:00) in Messina, Via Romagnosi, 42, davanti al professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili appresso descritti la vendita senza incanto del seguente lotto:

**LOTTO n. 6**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad una elevazione f.t. sito in Messina (Messina) frazione villaggio Gesso contrada Finocchiaro, composto da Soggiorno, due camere, servizi

La costruzione – abusiva - non è completata e non è sanata nonostante risulti presentata una domanda di sanatoria.

In particolare si evidenzia che non risulta rilasciato dal Comune di Messina il certificato attestante la mancanza di vincoli ostativi. Mancano gli infissi interni, la impermeabilizzazione della copertura, gli intonaci di rifinitura esterni.

L'immobile, che è posto al piano terreno, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 72 ed è identificato al catasto terreni: partita 1 foglio 65 mappale 1338 qualità ente urbano, superficie catastale 09 40.

N.B. Sul terreno adiacente al fabbricato risultano realizzate due manufatti:

- 1) una piccola costruzione a semplice elevazione f.t. composta da un unico ambiente adibito a forno-barbecue di mq 17 c.a.;
- 2) una costruzione precaria a semplice elevazione f.t. con struttura in mattoni non completata di mq. 76 c.a.

Entrambi questi ambienti sono realizzati abusivamente, non sono idonei né dal punto di vista igienico sanitario né da quello sismico e non risultano catastati.

Note: La particella 1338 proviene da: particella 781, unita alla particella 782; quest'ultima soppressa ha data origine a: Foglio 65 particella 1338, ente urbano di ha 09 40 partita 1 (tipo mappale del 18.06.1997 n. 1715.1/1997).

**Prezzo a base d'asta del lotto è di €. 15.895,00**

**Offerta minima ammissibile €. 11.921,00**

**Offerte in aumento in caso di gara di €. 500,00.**

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

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nei locali siti in Messina Via Romagnosi, 42 rivolgendosi al Professionista Delegato (telefono 377.9922132), gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è anche custode giudiziario; ;
- le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio dal professionista delegato sito in Via Romagnosi 42 rivolgendosi al Professionista Delegato (telefono 377.9922132) entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;
- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in bollo da € 16,00, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore

legale se già munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge. L'offerta deve contenere:

**a)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art. 579 terzo comma, 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 se si tratta di società,

**b)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, e nel caso in cui vi fossero più lotti posti in vendita e l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, ed a tal fine si avvisa sin da ora espressamente che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre 1/4 al prezzo indicato. Si precisa ancora che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e, se la offerta e' 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.

**d)** l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che potrà essere rateale nel termine massimo di 12 mesi e che non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione, 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 della migliore offerta;

**e)** la prestazione di cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto (e non del prezzo base), mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "**avv. Daniele Passaro n.q. n. 37/2006 R.G.E.**", con la precisazione che la cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ove l'offerta dovesse riguardare 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 può versare anche cauzione più alta.

**f)** Si precisa che in caso di più offerte valide (fermo restando che è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso 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 la 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.

**g)** la dichiarazione – resa ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i - di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, 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.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati solamente le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a) l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "avv. Daniele Passaro n.q. n. 37/2006 R.G.E." a titolo di cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), b) la fotocopia di un documento di identità dell'offerente, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, d) l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, questa è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 cpc;

- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte minime in aumento in caso di gara secondo quanto suindicato e con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo;

- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nel suindicato termine massimo di gg. 120 giorni dall'aggiudicazione, anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita (per il che potrà rivolgersi alle banche indicate nel sito Internet del Tribunale); entro lo stesso termine dovrà versare l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita sempre a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura;

- gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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; l'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario.

- Gli immobili vengono venduti liberi 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 degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- 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 "Portale delle Vendite pubbliche", sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione), sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

(certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006)

Messina, 20.02.2024

Il professionista delegato  
(Avv. Daniele Passaro)

  
Firma