

Avv. Emilia Bonfiglio

Patrocinante in Cassazione

Via Camiciotti n. 102 — 98123 Messina

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
procedura esecutiva N. 370/2017 R.G.E.Imm.
Giudice dell'Esecuzione Dott. P.Petrolo
Custode Giudiziario Avv. Emilia Bonfiglio
Delegata alle Vendite Avv. Emilia Bonfiglio
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Emilia Bonfiglio,
vista l'ordinanza emessa in data 16.1.2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina,
dott. Danilo Maffa, con cui è stata disposta la vendita dei compendi oggetto dell'esecuzione
mobiliare n. 370/2017 R.G.E.I., e la delega all'avv. Maria Enza Rigaglia delle relative operazioni a
norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

considerato che il primo tentativo di vendita senza incanto dei compendi pignorati, avvenuto in data
18.07.2019 ore 17:45, presso lo studio del sunnominato professionista delegato-Avv. Maria Enza
Rigaglia sito a Messina in C.so Cavour n° 106, è andato deserto e che si è reso, pertanto, necessario,
ad opera dello stesso professionista delegato, esperire un secondo tentativo di vendita senza incanto
dei compendi pignorati, che ha avuto luogo in data 19.12.2019 alle ore 17.30 presso lo studio dello
stesso in Messina in C.so Cavour n. 106, che è andato pur esso deserto, ed ancora che il nominato
professionista ha depositato in data 11.2.2020, l'avviso di vendita per un terzo esperimento di
vendita, senza, tuttavia dare corso alla pubblicità, in ragione della sospensione delle procedure
esecutive disposta sino al 30.6.2021, a causa della pandemia, relativamente all'abitazione principale
del debitore, ipotesi, questa, ricorrente nel caso di specie, dall'art. 54 ter D.L. N. 18/2020 conv. con
modificaz. in L.N.27/2020, prorogata dall'art. 4 , 1° co., D.L.n. 137/2020 conv. con modificaz in
L.N. 176/2020, e, da ultimo dall'art. 13,14° co., D.L. N. 183/2020 conv. con modificaz in L.N.
21/2021 ;

considerato, altresì, che, a seguito della rinuncia all'incarico di professionista delegato oltrecchè di
custode dell'avv. Maria Enza Rigaglia del 23.10.2020, il G.E. del Tribunale di Messina –dott.
D.Maffa ha nominato, con decreto del 23.10.2020, in sostituzione della stessa, quale professionista
delegato e custode, la sottoscritta Avv. Emilia Bonfiglio, che, cessate le ragioni della sospensione
della procedura esecutiva, ossequiando le modalità prescritte nella menzionata ordinanza del
23.10.2020, ha esperito una terza vendita dei due immobili pignorati in un unico lotto, il giorno
12.1.2022 alle ore 16.30 che è andata deserta, una quarta vendita dei due immobili pignorati in un
unico lotto, il giorno 16.6.2022 alle ore 16.30 che è, pure, andata deserta, una quinta vendita dei due
immobili pignorati costituenti un unico lotto il giorno 17.11.2022 alle ore 16.30;

considerato, altresì, che, con la relazione n. 2, depositata in data 22.11.2022, la sottoscritta Avv.
Emilia Bonfiglio, dopo avere, appunto, relazionato sull'attività espletata e sull'esito della stessa, ha
demandato al G.E. la valutazione dell'opportunità di esperire ulteriori tentativi di vendita del
compendio pignorato e che il G.E., con provvedimento del 28.11.2022, ha autorizzato la sottoscritta
a procedere ad altri due tentativi di vendita con ribassi del 15 % e del 20% dell'ultimo pdb;
considerato che la sesta vendita dei due immobili pignorati costituenti un unico lotto il giorno
18.4.2023 alle ore 16.30, per un prezzo base ribassato del 15%, è andata pur essa deserta al pari
della settima vendita per un prezzo base ribassato di un ulteriore 20% che è stata fissata per il
giorno 11.10.2023 alle ore 16.30 ;

considerato, altresì, che, con la relazione n. 3, depositata in data 16.10.2023 la sottoscritta Avv.
Emilia Bonfiglio, dopo avere, appunto, relazionato sull'attività espletata e sull'esito della stessa, ha



Avv. Emilia Bonfiglio
Patrociniante in Cassazione
Via Camiciotti n. 102 — 98123 Messina

demandato al G.E. la valutazione dell'opportunità di esperire ulteriori tentativi di vendita del compendio pignorato e che il G.E., con provvedimento del 6.2.2023, ha autorizzato la sottoscritta ad esperire ulteriori due tentativi di vendita, e precisamente, l'ottavo con un ribasso del 35% , e, in via eventuale, il nono con un ulteriore ribasso del 45%;

AVVISA

che in data **21 maggio 2024, alle ore 16:30** nello studio del professionista delegato **Avv. Emilia Bonfiglio** sito a **Messina, Via Camiciotti n. 102**, si effettuerà la **vendita senza incanto** dei beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rosanna Galletta ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni staggiti, di seguito indicati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

-Unità immobiliare adibita a civile abitazione censita nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta aggiornata, **al foglio 122, particella 1810- sub 1, Via Torretta, Vico B n° 3, Villaggio Bordonaro (ME), p.t., zona censuaria 2, categoria A4, classe 10, consistenza vani 4; Rendita: euro 99.16; totale superficie: 69 mq.; totale, escluse aree scoperte: 67 mq.**

-Locale deposito, ubicato al piano terzo dello stesso fabbricato, privo di intonaci, pavimento, rivestimenti, impianti e chiusure esterne, dotato della sola porta di accesso, censito nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta aggiornata, **al foglio 122, particella 1810 -sub.4, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 6 mq., superficie catastale totale 8 mq. Rendita catastale: euro 13,32.**

Prezzo base € 15.470,00 (Euroquindicimilaquattrocentosettanta/00).

Offerta minima € 11.602,50 (Eurondicimilaseicentodieci/50).

Rilancio minimo € 200,00 (Euroduecento/00).

Gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione del PRG del Comune di Messina in zona omogenea **B4b** denominata di completamento, prescrizioni all'art. 39 delle norme di attuazione.

oo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1) L'offerta di acquisto dovrà essere redatta, in carta semplice, con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, e dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, dovrà, inoltre, essere contenuta in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita e consegnata presso lo studio professionale sito in Messina Via Camiciotti n. 102, entro la data ultima delle ore 12:00 del giorno precedente la vendita. Sulla busta dovranno essere indicati ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il nome del Professionista Delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'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 apposto sulla busta. Al momento della presentazione dell'offerta di acquisto, dovrà essere fornita copia di un documento di riconoscimento del soggetto che deposita materialmente l'offerta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del



Avv. Emilia Bonfiglio

Patrocinante in Cassazione

Via Camiciotti n. 102 — 98123 Messina

soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi, presso lo studio del professionista delegato, il giorno e nell'ora fissati per la vendita;

- l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Messina in cui ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$** (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della società unitamente al certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri), nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – procedura esecutiva n° 370/2017 R.G.E.I. – Professionista Delegato avv. Emilia Bonfiglio", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, o, in alternativa, la distinta del bonifico bancario (con causale "versamento di cauzione") eseguito, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), sul conto corrente di cui si indica di seguito il codice IBAN : IT60V0503616500CC0651324500, intestato alla procedura esecutiva n°370/2017 R.G.Es.Imm., in essere presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa - Agenzia di Messina, Via A. Martino n. 98.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi, presso lo studio del professionista delegato, il giorno e nell'ora fissati per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per il lotto in questione, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il lotto in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. 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, il predetto bene sarà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora, il predetto bene, sarà aggiudicato a chi ha fatto 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.

6) L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dalla parte debitrice eseguita, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario procedente le rate scadute, gli accessori e le spese, a'sensi dell'art. 41, 5° co., D. Lgs. N. 385/1993.

7) Ove non intenda valersi della facoltà anzidetta, l'aggiudicatario, a'sensi dell'art. 41, 4° co., D. Lgs. N. 385/1993, entro il termine massimo indicato nell'offerta, e, comunque, non oltre 120 giorni



Avv. Emilia Bonfiglio
Patrocinante in Cassazione
Via Camiciotti n. 102 — 98123 Messina

dall'aggiudicazione, potrà:

- versare direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo di aggiudicazione per la parte corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato (determinato autonomamente dal medesimo creditore fondiario e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, depositando presso lo studio del professionista delegato la quietanza del pagamento effettuato al creditore;

- versare direttamente al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 370/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Emilia Bonfiglio, o, in alternativa, mediante bonifico bancario, con causale "Procedura esecutiva n° 370/2017 R.G.Es.Imm. versamento eccedenza saldo prezzo", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n°370/2017 R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina, in essere presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia di Messina Via A. Martino n° 98, avvalendosi del seguente codice IBAN : IT60V0503616500CC0651324500;

- sempre entro il termine indicato nell'offerta, e, comunque, non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare al professionista delegato -- mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 370/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Emilia Bonfiglio", o, in alternativa, mediante bonifico bancario, con causale "Procedura esecutiva n° 370/2017 R.G.Es.Imm. versamento oneri di trasferimento", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n°370/2017 R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina, in essere presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia di Messina Via A. Martino n° 98. avvalendosi del seguente codice IBAN : IT60V0503616500CC0651324500 -- la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale, ed oltre la quota dei compensi spettanti al professionista delegato per la fase del trasferimento a'sensi dell'art. 2, 7° co., D.M. n. 227/2015, secondo le modalità ivi indicate;

-l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale;

-se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa, a'sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

A'sensi del D.M. 22.1.2008 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 sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza



Avv. Emilia Bonfiglio

Patrocinante in Cassazione

Via Camiciotti n. 102 — 98123 Messina

di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene 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.

Le 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 al delegato per la fase di trasferimento del bene 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima, sarà pubblicato, a sensi dell'art. 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sul sito www.normanno.com, e sul sito www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it e sul sito www.asteavvisi.it, così come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di delega.

ooo

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal nominato Professionista Delegato, Avv. Emilia Bonfiglio con studio in Messina, Via Camiciotti n. 102, tel. 090674527, cell. 3357873952, pec: avv.emiliabonfiglio@pec.giuffre.it, e-mail: avv.emiliabonfiglio@gmail.com. Si precisa che il Professionista Delegato è stato nominato anche Custode Giudiziario dell'immobile pignorato e che al medesimo ci si potrà rivolgere per qualsiasi informazione inerente l'asta e/o la visita dell'immobile, ai seguenti contatti telefonici tel. 090674527, cell. 3357873952, o inviando email all'indirizzo di posta elettronica: avv.emiliabonfiglio@gmail.com.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di delega resa dal Giudice dell'Esecuzione, che deve intendersi qui espressamente richiamata e trascritta, ed alle vigenti norme di legge.

Messina, 12 febbraio 2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Emilia Bonfiglio**

