

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
n° 173/2018 (riunita al n° 236/2018) R.G.Es.Imm.
Giudice Delegato: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Dott. Marco Bucalo
Delegato alla vendita: Dott. Marco Bucalo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Marco Bucalo, visto il provvedimento del 15.02.2022 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Domenico Armaleo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 173/2018 R.G.Es.Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti al sottoscritto Professionista Delegato, il **giorno 12.07.2024, alle ore 11,00**, presso il proprio Studio sito in Messina Corso Cavour n. 106, del seguente bene immobile in unico lotto:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento, superficie commerciale di mq 171,00, ubicato in Messina Via Trieste n° 17 piano terra.

L'immobile, facente parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto a due falde, si trova a margine del centro storico della città e ricade in una zona ben servita ed ad 1 km circa dallo svincolo autostradale di Messina centro.

Composto da: ingresso, salone, quattro stanze uso ufficio, un ripostiglio ed un bagno. Confina a nord con via Trieste, ad Est con spazio d'isolamento, a Sud con altro immobile del medesimo corpo di fabbrica ed infine ad Ovest con cortile condominiale e vano scala. La superficie calpestabile netta è di mq 137,40 mentre la superficie lorda commerciale risulta di mq 171,00 oltre ad un cortile condominiale di uso comune.

Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna d'isolamento destinata a parcheggio, ed il vano scala.

Il compendio immobiliare in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina con i seguenti identificativi:

Foglio 232, Part. 51, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani superficie catastale 166 mq, rendita catastale € 503,55.

Stato di possesso: occupato in virtù di contratto di comodato a titolo oneroso con espressa causa clausola di risoluzione anticipata in caso di aggiudicazione ed impegno di rilascio dell'immobile entro 60 gg dall'aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario, giusto provvedimento del G.E. del 14.10.2022.

Allo stato la situazione degli attuali intestatari del compendio immobiliare non risulta aggiornata al Catasto Fabbricati ed i costi per l'allineamento catastale resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile presenta modeste difformità per le quali si è tenuto conto nella valutazione del bene, e sul punto per completezza, si rimanda alla relazione di stima allegata al fascicolo dell'esecuzione redatta dall'Arch. Rosalba Anello ed alla relazione integrativa redatta dall'Arch. Alessia Porcello che dovranno comunque essere consultate dall'eventuale offerente/partecipante ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Prezzo base d'asta: € 215.950,00 (duecentoquindicimilanovecentocinquanta/00).

Offerta Minima: € 161.962,50 (centosessantunomilanovecentosessantadue/50).

Rilancio minimo in aumento: € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) – in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, in regola con il bollo dell'importo vigente, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il suo Studio con sede in (98122) Messina, Corso Cavour n. 106, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.**

Il suddetto deposito potrà essere effettuato, previo appuntamento telefonico, ogni giorno dal Lunedì al Venerdì nel rispetto dei seguenti orari: dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:30 alle ore 18:30.

Sulla busta dovranno essere indicate soltanto le generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, e la data della vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

La deliberazione sulle offerte di acquisto verrà preceduta, nella stessa data e luogo previsti per l'esperimento di vendita, alle ore 10,30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

L'offerta redatta in carta semplice dovrà contenere:

a) dati identificativi dell'offerente (nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'istante o del legale rappresentante; se l'offerente è coniugato 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria.

c) l'indicazione del numero della procedura, del Professionista delegato, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica 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.

d) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base) – a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato.

e) il termine di pagamento del saldo del prezzo e dei diritti e delle spese di trasferimento che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia

di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

g) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di voler dispensare, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

h) l'importo della cauzione, ed essere corredata **da distinta di bonifico bancario** (Coordinate IBAN: IT 53 V 05036 16501 CC0631613203) con causale "*versamento cauzione*" eseguito sul conto corrente intestato alla procedura **o da assegno circolare non trasferibile** intestato a "*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n°173/2018 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato dott. Marco Bucalo*", a titolo di cauzione che non dovrà essere inferiore a pena di inefficacia al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta.

Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna ulteriore somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si avvisa che:

- l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è 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.

- il pagamento del saldo prezzo e dei diritti e delle spese di trasferimento dovrà avvenire **entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) o nel diverso termine indicato nell'offerta – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato a mezzo **bonifico bancario** (Coordinate IBAN: IT 53 V 05036 16501 CC0631613203) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura **o assegno circolare non trasferibile** intestato a: “*Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n°173/2018 R.G.Es. Imm. - Professionista delegato dott. Marco Bucalo*”, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 del T.U. n° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Ad avvenuto pagamento sarà rilasciata dal Professionista Delegato un’attestazione di avvenuto versamento.

- in caso di più offerte valide (è valida come detto l’offerta al ribasso fino al limite del 25% 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 Professionista 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 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.

- l’Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell’ipotesi in cui, in presenza 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (ove estinguibili). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale (imposta di registro, i.v.a. ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) derivante dalla vendita, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase del trasferimento del bene ed al relativo importo per le spese generali, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai 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 ai impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo Studio di quest'ultimo.

VISITA DELL'IMMOBILE

Per la visita dell'immobile o per ottenere maggiori informazioni contattare esclusivamente il Custode Giudiziario/Professionista Delegato Dott. Marco Bucalo, con Studio in Messina, Corso Cavour n° 106, recapito telefonico 3281061283, email bucalomarco@gmail.com. **La richiesta di visita dell'immobile va formulata al Custode Giudiziario esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.it>).

PUBBLICITA' DELL'AVVISO

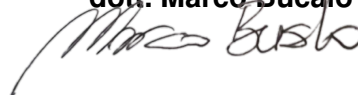
Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti internet www.tribunale.messinagiustizia.it;

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.tempostretto.it., nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inoltre pubblicati sulla Gazzetta del Sud.

Messina 16 aprile 2024

Il Professionista delegato

dott. Marco Bucalo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Bucalo', written in a cursive style.