

AVV. SIMONA DALMAZIO

Cell. 3381522603

TRIBUNALE DI MESSINA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 133/2018 R.G.E.

G.E. dott. Paolo Petrolo – Professionista delegato: avv. Simona Dalmazio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avvocato Simona Dalmazio

Vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 29.5.2019 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita senza incanto del bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 133/2018 RGE e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591 bis comma 1 cpc e 559 comma 4 cpc;



visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 17.12.2019

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 19.5.2020 differito ai sensi del d.l. n. 11/2020

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 23.9.2020

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 9.4.2021

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 27.7.2021

visto il provvedimento del 31.7.2021

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 22.3.2022

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 20.7.2022

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 20.12.2022

visto il provvedimento dell'11.1.2024

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita del 17.5.2024

Ritenuto che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 cpc e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti

avanti al delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti

AVVISA

che in data 3.9.2024 alle ore 11,00 apertura buste ore 11,00 in Messina via Dei Mille is. 101 n. 243 avrà luogo la vendita senza incanto avanti il professionista delegato, del seguente bene in lotto unico

Lotto 1:

Appartamento sito in Messina contrada Montesanto 21 della superficie commerciale di 85,83 mq. Per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è così composto: un ingresso diretto su un lungo disimpegno di mq 9,94 dal quale si accede a due camere da letto della superficie utile rispettivamente di mq 15,27 e mq 18,62, ad un vano adibito a cucina / soggiorno della superficie utile pari a mq 23,97 ed un bagno della superficie utile di mq 4,32 circa. Tutte le camera, ad eccezione del bagno che è cieco, affacciano sull'unica parete finestrata dell'immobile. La cucina/soggiorno e la camera da letto più grande sono dotate di due piccoli balconi rispettivamente di circa mq 2,49 quello del vano cucina e di circa mq 1,93 quello della camera da letto. In prossimità dell'ingresso, nel disimpegno insiste una stretta ripida scala in ferro che conduce ad una botola dalla quale si accede alla copertura, in parte a tetto ed in parte costituita da due piccole terrazze non praticabili. L'altezza utile interna è variabile ed oscilla tra i cm 220 del disimpegno, i cm 225 di parte del vano adibito a cucina ed i restanti cm 275.

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra ed è stato realizzato a seguito di sopraelevazione del preesistente piano terra.

L'immobile è raggiungibile attraverso una stradella carrabile che introduce ad altra via pedonale ove si trova l'accesso indipendente all'immobile che avviene attraverso una scala esterna delimitata da cancelletto.

Identificazione catastale: Comune di Messina foglio 119 particella 587 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Salita Montesanto n. 21, piano 1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1959

Ad oggi l'immobile risulta libero da persone e necessita di interventi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'architetto Mariasmeralda Pagano alla quale espressamente si rimanda per la più completa informazione e descrizione inerente l'immobile nonché per avere notizie approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi

Prezzo a base d'asta € 18.412,00

Verranno ritenute valide ed ammissibili offerte che prevedano una riduzione del 25% del prezzo base ovvero: € 13.809,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti € 1.150,00

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 2.9.2024 alle ore 12,00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 cpc

FISSA

Il giorno 3.9.2024 alle ore 11,00 per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti

DETERMINA

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

A) tutte le attività che a norma dell'art. 571 ss cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale sito in Messina via dei Mille is. 101 n. 243 previo appuntamento telefonico ai numeri 3381522603 – 0902982335 e comunque nel giorno precedente alla vendita fino alle ore 12,00;

B) rivolgendosi al professionista delegato mediante contatto telefonico ai numeri 3381522603 – 0902982335 o mediante invio di una comunicazione all'indirizzo mail: simonadalmazio@alice.it gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario;

C) le offerte di acquisto ex art. 571 cpc devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio professionale del delegato sito in Messina via Dei Mille is. 101 n. 243 scala D **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente alla vendita;**

D) l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale, se munito di procura speciale notarile, o anche a persona da nominare nelle forme di legge

E) 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. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta. Nella busta stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni di vendita.

F) L'offerta deve contenere a pena di irricevibilità:

- 1) la denominazione dell'esecuzione immobiliare e le generalità dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art. 579 terzo comma – offerta 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 attestante i poteri di chi partecipa alla vendita se si tratta di società;
- 2) se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- 3) i dati identificativi del bene cui l'offerta si riferisce
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, ed a tal fine si ravvisa espressamente che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo indicato come prezzo a base d'asta (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)
- 5) la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale ed a tal fine si ravvisa che, in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. Att. cpc
- 6) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento che non potrà superare 120 giorni dall'aggiudicazione (salva la previsione del pagamento rateale), termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve circostanza quest'ultima che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore. Detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 133/2018 R.G.Es. Imm – Professionista delegato avv. Simona Dalmazio" ovvero

NO

secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario nei limiti della parte ipotecaria del suo credito

7) la prestazione di cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile così intestato "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 133/2018 R.G.Es. Imm. – professionista delegato avv. Simona Dalmazio"

8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita e dell'elaborato peritale, dello stato del bene nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

9) di essere edotto che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo sicché 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; che la vendita procede a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche dovrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia

10)l'espressa dichiarazione ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. N. 192/2005 e smi di essere edotto dello stato del bene e degli impianti 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.

11)l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti

G) all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta:



1) a pena di esclusione dell'offerta l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 133/2018 R.G.Es Imm.– Professionista delegato avv. Simona Dalmazio" a titolo di cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e non del prezzo base salva la possibilità di versare anche una cauzione più alta),

2) la fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

3) se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria o straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura che giustifichi i poteri o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

4) l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza o nell'interesse di un minore

AVVISA

H) l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile (con le eccezioni previste dall'art. 571 cpc). Essa peraltro non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dell'art. 572 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

I) 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 dell'offerta migliore che potrà anche essere quella dell'offerente non presente, con rilancio minimo suindicato, ed il bene verrà 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 adesioni alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); nel caso in cui le offerte sono tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi ha proposto 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) gli eventuali interessati alla presentazione di un'offerta hanno facoltà di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

M) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nel suindicato termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, anche mediante acquisizione 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) pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione; entro lo stesso termine dovrà versare l'importo dei diritti, delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 133/2018 R.G.Es. Imm. – professionista delegato avv. Simona Dalmazio". Ove vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito l'aggiudicatario effettuerà il pagamento secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993

X

N) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

O) l'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto 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 qualsiasi motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene. Ogni

onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Costi ed oneri per il rilascio della certificazione energetica a carico dell'aggiudicatario

P) L'immobile viene venduto libero 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 dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

PD.

Q) Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. N. 192/2005 e ss. l'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine allo stato del bene ed agli impianti, dovrà dispensare 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.

R) 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 di eventuali trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura

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

AVVERTE

che l'Ufficio si riserva di non fare luogo all'aggiudicazione:

a) nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore al prezzo stabilito, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e l'Ufficio ravviserà la

concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita

b)nell'ipotesi in cui, 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.

PUBBLICITA'

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" nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it nonché sul seguente altro sito: www.messinasportiva.it.

Messina 29.5.2024

Il professionista delegato

Avv. Simona Dalmazio 

