

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 296/2018 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Michele BRANCATO**, con recapito professionale in Messina (ME), via Mamertini, n. 17, 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. C. Madia, del 21 ottobre 2022, comunicata il 24 ottobre 2022,

AVVISA

Che in data **24 SETTEMBRE 2024**, **alle ore 16:00**, presso lo studio professionale del sottoscritto Delegato alla Vendita, sito in Messina (ME), via Mamertini, n. 17, is. 106, 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

LOTTO I: Appartamento in Messina Villa Lina, Via 137 D snc, quartiere Rione Giostra, della superficie commerciale di 83,00 mq. L'unità immobiliare è posta al piano 1 , interno 1, scala Pal. L, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale: foglio 101, particella 823, foglio 1. Appartamento composto da una spaziosa zona giorno con angolo cottura, due camere letto, bagno e ripostiglio. Il soggiorno è dotato di balcone, tutti i vani sono muniti di aperture finestrate. Il bene di recente ristrutturato nella sua totalità, si trova in buone condizioni di manutenzione. L'esterno del fabbricato presenta rifiniture scadenti risalenti al periodo costruttivo, necessario il rifacimento delle facciate.

PREZZO BASE D'ASTA: € 44.608,00# (PREZZO DETERMINATO GIUSTA RIDUZIONE DEL 20,00% DEL VALORE BASE D'ASTA DELLA PRIMA VENDITA PARI AD € 55.760,00# COSÌ COME DISPOSTO AL PUNTO 9. DELL'ORDINANZA DI NOMINA E DELEGA DEL 21.10.2022)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 1.500,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

OFFERTA MINIMA RICEVIBILE: € 33.456,00#.

><

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, 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 professionale del sottoscritto Delegato, previo appuntamento, chiamando lo 090/9033704 o il 347/0797405.

I superiori beni possono essere visionati previe intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 21 ottobre 2022, 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, presso il domicilio eletto sito in Messina (ME), via Mamertini, n. 17, is. 106, il modulo di partecipazione debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo di € 16,00#, entro le ore 12:00 del giorno precedente (**23 SETTEMBRE 2024**) 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 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.
- **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. Copia della contabile del bonifico effettuato sul conto corrente intestato **Tribunale di Messina** ed acceso presso Banca BPER **IBAN IT21J053878259900003751573** con causale “**versamento cauzione**” ovvero mediante un assegno circolare non trasferibile, intestato “**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 296/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Michele Brancato**” di importo non inferiore al **10% del prezzo proposto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L’offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, od altro professionista, 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 la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta ovvero l’assegno non inserito nella stessa, l’offerta sarà esclusa.

Si precisa, nuovamente, che l’offerta per la vendita senza incanto **E’ 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 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° 296/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Michele Brancato**" a mani del Professionista Delegato ovvero sul conto corrente intestato **Tribunale di Messina** ed acceso presso Banca BPER **IBAN IT21J0538782599000003751573** 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.

Resta salva la possibilità da parte dell'Aggiudicatario di rateizzare il prezzo di aggiudicazione e le spese in dodici rate mensili di eguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione (si precisa che, a seconda del valore del bene, il Delegato interpellerà il G.E. per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: 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. Per le spese di propria spettanza, unitamente al pagamento di cui al superiore paragrafo, l'Aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto spese l'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e/o integrazione, a mani del Professionista Delegato o mediante bonifico sul conto corrente bancario sopra meglio identificato od a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato al Professionista Delegato.

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 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.

><

Per tutto quanto non menzionato nel presente avviso, si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed alla ordinanza di delega del 21 ottobre 2022, che devono considerarsi parte integrante del presente documento.

><

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 21 ottobre 2022, verranno compiute dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio professionale sito in Messina (ME), via Mamertini, n. 17, is. 106.

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

- www.normanno.com;
- www.tribunale.messina.it;
- www.asteannunci.it;
- 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. Michele BRANCATO**, con recapito telefonico fisso 090/9033704 o mobile 347/0797405, email: michelebrancato83@gmail.com.

Copia della relazione di stima potrà essere visionata anche presso lo studio professionale del Professionista Delegato sito in Messina (ME), via Mamertini, n. 17, is. 106.

><

Messina, 2 giugno 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Michele Brancato n.g.

