

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 166/2013 + 242/2015 R.E. – G.E. Dott. Paolo Petrolo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Dario Sparacino

Vista l'ordinanza del 19.12.2014 del G.E. del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591bis c.p.c.;

Vista l'ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Messina in data 07.01.2016 con cui a integrazione della precedente è stata disposta la rimodulazione delle modalità di vendita in ossequio a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. (come modificato dalla L. 132/2015);

Vista l'ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Messina in data 01.10.2018 con cui confermava la precedente delega;

Visto che il professionista allora incaricato fissava gli esperimenti di vendita del 18.04.2019 e del 24.07.2019 e che entrambi risultavano deserti;

Vista la relazione di stima in atti e ritenuto opportuno aderire ad essa in merito alla determinazione del valore dell'immobile da porre in vendita;

Visto il provvedimento del 21.05.2024 con il quale il G.E. del Tribunale di Messina Dott. Paolo Petrolo delegava, in sostituzione del precedente, a seguito di scadenza della delega, il sottoscritto professionista al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. richiamando e facendo salvi gli effetti delle precedenti deleghe, in quanto compatibili, nonché in virtù dei successivi provvedimenti

AVVISA

che la vendita senza incanto in un unico lotto dell'immobile pignorato avrà luogo presso il suo studio in Messina, Via S. Filippo Bianchi n. 60, **in data 16 ottobre 2024. Alle ore 9.30** davanti al Professionista delegato e alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e **alle ore 10.15** si delibererà su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Principe di Castelnuovo n. 132 complesso edilizio residenziale "Il Mare", composto da: ingresso/corridoio centrale che ben distribuisce tutti gli ambienti della casa, un luminoso e panoramico soggiorno con accesso diretto al balcone posto a Nord/Ovest con affaccio privilegiato sulle isole Eolie, cucina, una camera matrimoniale ed una camera ragazzi con accesso diretto al balcone posto a sud/est e con affaccio su area interna privata, un bagno con annesso antibagno e un ripostiglio. Posto al 2° piano fuori terra, sviluppa una superficie calpestabile reale netta, esclusi gli accessori, di circa mq 80, con un'altezza interna di m 2,95 circa. L'appartamento,

particolarmente luminoso e aerato, risulta rifinito e in buono stato di conservazione e manutenzione, di aspetto gradevole sia dal punto di vista estetico, che dal punto di vista funzionale, essendo caratterizzato da una buona fruibilità degli ambienti che risultano ben disimpegnati tra loro. Costituisce inoltre pertinenza dell'appartamento, pro quota con le altre unità del complesso, la superficie esterna destinata a parcheggio. Ogni condomino ha dunque diritto a un posto auto scoperto (non assegnato) posto negli appositi spazi previsti lungo i viali del complesso.

Così identificato al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 1 mappale 2303 subalterno 38, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 187,47**

L'unità immobiliare è ricadente nell'edificio B, scala B, interno n. 9

Coerenze: confinante con vano scala, edificio A, distacco terreno demaniale e distacco da complesso "Soleado".

B. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Villafranca Tirrena (ME) Via Principe di Castelnuovo n. 134 complesso edilizio residenziale "Il Mare". La porzione di lastrico solare è posta al 3° piano fuori terra, soprastante l'immobile di cui al punto A ed è ad uso esclusivo e risulta delimitata da una semplice ringhiera in ferro bassa. L'accesso al suddetto bene avviene attraverso la scala condominiale appartenente al corpo B. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68.

Così identificato al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 1 mappale 2303 subalterno 53, categoria lastrico solare – registrata all'UTE con la scheda mq 68, corpo b, via dei Marinai, piano 4 (in realtà è piano 3° fuori terra).**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo base d'asta: € 90.281,55 (euro novantamiladuecentoottantuno/55). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): € 4.000,00 (euro quattromila/00).

Le offerte di acquisto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente (oggi marca da € 16,00), e presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista delegato, ogni martedì non festivo dalle 11.00 alle 12.30 **e dalle ore 09.00 alle ore 12.00 del giorno che precede la vendita**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora

della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed 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.

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

b) 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 in cui 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 fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare 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 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);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Dario Sparacino - procedura esecutiva n° 166/2013+242/2015 RE" a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al **20% 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 l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

g) l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, agli effetti del DM 37/2008 e del Dlgs 192/2005 e s.m.i. 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.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

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 si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 41 TUB D. Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente alla **ISEO SPV S.r.l.** il prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, nei limiti della parte ipotecaria, e al sottoscritto delegato l'eventuale differenza del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata. Il suddetto termine non è suscettibile della sospensione feriale.

Il versamento del saldo prezzo dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva e al Professionista delegato.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese e degli altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dagli estremi della procedura esecutiva.

In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione che sarà incamerata dalla procedura.

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 medesimo Professionista Delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud", nonché unitamente alla relazione di stima, sui siti Internet www.tribunale.messina.it, www.tempostretto.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e a cura della Gruppo Edicom S.p.A.

Il professionista delegato è, altresì, nominato custode giudiziario; la richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso lo studio del professionista delegato (tel. 090/663356 – dariosparacino@sprlegal.it)

Messina, 13.06.2024

Avv. Dario Sparacino n.q.

Handwritten signature of Dario Sparacino, followed by the initials "n.p." in a smaller, less legible script.